

TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE



PERIZIA DI STIMA

Allegato 4

Regolamento di condominio e tabelle millesimali

Esecuzione Immobiliare: **N. R.G.E. 302/2024**

Udienza: **05/11/2025 ore 9:20**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Bianco Leonardo**

Esperto stimatore: **Ing. Vendramin Massimo**

Promosso da: **Creditore Pignorante**

Contro: **Esecutato**



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

-----ooOoo-----

CONDOMINIO " GABBIANO C "

Via Don Minzoni, 1 - Lughignano di Casale Sul Sile - Treviso

Approvato dall'assemblea generale del

CAPO I - Parti, cose, impianti comuni.

Art. 1 - Premessa - Il Condominio è sito in Lughignano di Casale sul Sile (TV) ed è identificato catastalmente al Fg.9 - Mapp.1215

Le singole norme del presente regolamento hanno valore quando non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun Condomino, risultante dagli atti di acquisto o da successive convenzioni aventi carattere contrattuale o legale.

Art. 2 - Parti, cose ed impianti comuni di proprietà e/o uso comune ed indivisibile fra tutti i Condomini.

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i Condomini: il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazione; tutti indistintamente i muri maestri e le strutture portanti; il tetto; i cornicioni; tutte le opere decorative esterne dell'edificio, comprese quelle di rivestimento; gli impianti di acquedotto, del gas, della luce e della forza motrice elettrica, delle linee e condotte sino ai singoli contatori; le fognature ed i canali di raccolta e di scarico delle acque bianche e nere, sino al punto in cui si distaccano le diramazioni per singole unità esclusive, le

linee elettriche e le condotte di alimentazione.

Sono di proprietà comune anche i tre posti auto posti a Est dell'edificio costruiti a norma della L. 122/89 e la regolamentazione sarà stabilita dall'assemblea dei Condomini.

La rampa di accesso ai garages è in servitù di passaggio con il fabbricato "B" con indipendenza del gruppo pompe di sollevamento ed in comune il cancello automatico.

Parte comune è l'area di manovra dell'interrato.

Art. 3 - Parti, cose ed impianti di proprietà e/o in uso comune ad un solo gruppo di Condomini.

Il vano scala è comune ai Condomini che ne usufruiscono e che da esso accedono alle singole proprietà esclusive che sono contraddistinte dal seguente civico: 1.

Le spese per la conservazione, ricostruzione e manutenzione straordinaria saranno ripartite in ragione dei millesimi generali di proprietà.

Le spese per la pulizia, luce scale e manutenzione ordinaria saranno ripartite in parti uguali fra le singole unità data la conformazione dei piani.

I due corridoi di accesso alle unità interrate sono in uso esclusivo alle proprietà che insistono sugli stessi e da essi si accede.

Art. 4 - Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al Condominio.

A tutti gli effetti degli artt. 1123 - 1124 - 1126 - 1136 C.C. ed in ottemperanza alle norme dell' art. 68 delle "disposizioni di attuazione e transitorie" (R.D. 30.03.42 n.318) l'entità delle quote di comproprietà di ciascun Condomino, espresse in millesimi, resta stabilita come da tabella allegata sotto la lettera "A".

Art. 5 - Modifica dei valori delle quote.

I valori di cui all'art.4 precedenti potranno essere modificati all'unanimità oppure secondo quanto disposto dall' art. 68 disp.att.trans. del C.C. riportate di seguito: - Se risulta dimostrato che essi siano derivati da uno o più errori; - se si sono verificate delle modifiche nella condizione di una parte dell'edificio per cui sia venuto notevolmente ad alterarsi il valore originale del rapporto fra i valori dei singoli piani o appartamenti.

CAPO II - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE PARTI COMUNI.

Art. 6 - Lavori per innovazioni e/o modifiche alle parti comuni.

Fatto salvo l'assenso dell'Amministratore e fatto salvo quanto previsto dall' art. 1120 C.C. il Condomino può eseguire opere di qualsiasi natura sulle parti comuni.

Se invece i lavori hanno carattere di estrema urgenza (oltre che risultare necessari), il Condomino può eseguirli anche senza l'anzidetta preventiva autorizzazione; egli ha però l'obbligo di darne subito comunicazione all'Amministratore.

In questo caso (come prescritto dall'art. 1133 C.C.) spetta al condomino stesso il rimborso delle sole spese eventualmente sostenute l'esclusione di qualsiasi altra somma a titolo di compenso o di utile, per l'opera da lui prestata. Se dovesse trattarsi di lavori a carattere voluttuario e pertanto non necessari, non eseguiti dal Condomino, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, non gli sarà dovuto alcun rimborso di spesa.

Art. 7 - Divieti.

a) E' vietato occupare, anche temporaneamente gli anditi, gli androni, le altre proprietà comuni, i pianerottoli, ecc. fatto salvo per uso temporaneo per lavori autorizzati, cioè tutti i locali e gli spazi di proprietà od uso comune, con costruzioni, casotti o altro, anche se aventi carattere temporaneo, o collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture e la pavimentazione, o che, comunque, possano arrecare danno ai diritti degli altri Condomini. L'occupazione di spazi ed aree comuni può essere autorizzata solo se per deposito di materiali ed attrezzi inerenti a lavori da eseguire nelle parti di proprietà esclusiva dei Condomini e sempre se tali occupazioni sono limitate nel tempo e nello spazio minimo necessario. In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri Condomini.

b) E' vietato a tutti i Condomini eseguire o far eseguire scavi di qualunque genere e natura nel sottosuolo dell'edificio che è comune a tutti. Tale divieto è valido anche se tali scavi non dovessero arrecare danno agli altri Condomini e/o alle strutture dell'edificio.

c) E' vietato collocare piante o vasi da fiori sui davanzali: in ogni caso dovrà sempre essere evitato che le acque di annaffio o di infiltrazione possano arrecare molestia o danneggiare o sporcare i poggioli o le finestre dei piani sottostanti.

d) L'applicazione di targhe o insegne che ciascun Condomino volesse affiggere all'interno o all'esterno dello stabile, su parti comuni ed esclusive, sarà acconsentita solo previo benestare dell'Amministrazione Condominiale e, quando sarà necessario, da parte delle Autorità Comunali, al fine di non deturpare l'insieme architettonico dell'edificio.

e) E' consentito stendere la biancheria, battere i tappeti, coperte, ecc. solo all'interno dei terrazzini privati.

L'ultima operazione sarà sempre tassativamente vietata all'interno dei vani scala ed al di fuori dell'orario stabilito che va dalle ore 8 alle ore 10. E' pure consentito sciorinare piccoli capi di biancheria, o vestiario, purché siano in numero e dimensioni tali da non dare disturbo e togliere luce ai piani sottostanti o recare disdoro al fabbricato.

f) E' vietato far entrare o sostare negli ingressi, anche temporaneamente, e negli altri luoghi comuni veicoli di qualsiasi genere e natura, soprattutto nelle giornate piovose compreso eventuali passeggini.

g) E' proibito tenere animali feroci o che comunque siano pericolosi per natura, che, pertanto possano arrecare molestia agli altri Condomini. E' vietato comunque portarli nelle parti comuni dell'edificio.

h) E' vietato gettare immondizie o qualsiasi altro oggetto dalle finestre e nei vani scala. A tale proposito ogni Condomino dovrà depositare le immondizie, opportunamente sigillate in sacchi di plastica, negli appositi cassonetti predisposti dal Comune.

i) E' vietato installare tende da sole non conformi al modello e colore deliberato dall'assemblea dei Condomini; resta comunque vietata l'installazione anche provvisoria di ombrelloni o altro.

l) Ai fini delle vigenti normative di sicurezza è vietato il deposito nei garage di serbatoi liberi contenenti gas GPL o metano, tale divieto è esteso alle proprietà singole e quelle comuni. E' fatto divieto comunque di usare il garage per un uso diverso dalla sua destinazione.

m) E' vietato fumare nelle parti comuni.

Art. 8 - Diritto di sopraelevazione.

Tenuto conto che l'edificio in condominio, fu progettato e costruito per il numero di piani che attualmente ha, resta tassativamente vietata ogni sopraelevazione sia totale, che parziale, a carattere duraturo, a qualsiasi uso fosse destinata e da chiunque fosse intrapresa, in special modo da parte dei proprietari dell'ultimo piano.

CAPO III - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCLUSIVA PROPRIETÀ.

Art. 9 - Limitazioni e divieti della destinazione.

a) gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente all'uso di civile abitazione. Ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall' art. 1136 C.C. secondo comma.

b) resta ad ogni modo tassativamente vietata la destinazione di uno o più appartamenti ad uso di sanatorio e clinica con possibilità di degenza degli ammalati, scuole di musica, canto, alloggi, circoli privati politici o meno, sedi di partito e associazioni, istituti privati e, in genere, resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini o che sia contrario all'igiene, alla morale, al decoro dell'edificio e dei suoi abitanti.

c) Tutti i locali in genere non potranno contenere apparecchi rumorosi o emananti esalazioni spiacevoli o nocive.

d) E' tassativamente vietato ai Condomini di fare qualunque modifica innovativa alla cose comuni, anche se in

corrispondenza delle singole proprietà esclusive ed in genere ogni lavoro o variante che possa in qualunque modo avere attinenza con la struttura organica dell'edificio, tanto da poterne menomare la statica, l'igiene od il suo aspetto architettonico sia interno che esterno, senza il consenso previsto dall' art. 6 precedente.

e) Resta inoltre tassativamente vietato:

- sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti o terrazze per il danno che può derivarne ai solai ed ai soffitti sottostanti;
- far ristagnare acqua o altri liquidi sui pavimenti tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai;
- suonare, cantare, tenere radio o televisione o impianti stereo con volume troppo alto dalle ore 23 alle ore 8,00 del mattino successivo;
- lasciare aperti le porte ed i cancelli di accesso allo stabile;
- permettere l'ingresso allo stabile di venditori ambulanti, propagandisti, raccoglitori di offerte, di sottoscrizioni o lotterie in genere, ai piazzisti ed agenti di vendita, a meno che non siano direttamente invitati da uno dei Condomini.
- stendere biancheria al di fuori degli appositi parapetti dei singoli poggiali tranne che per la parte posteriore.
- portare animali nelle parti comuni.

Art. 10 - Vendita o affitto dei propri locali.

Ogni Condomino tanto se vende quanto se affitta, in tutto o in parte, i locali di sua proprietà, dovrà prescegliere compratori di ineccepibili qualità personali, i quali, a loro volta dovranno formalmente impegnarsi a rispettare ed a far rispettare tutte le norme del presente regolamento di Condominio. Quest'ultima clausola dovrà pertanto far parte integrante dei relativi contratti di vendita o di affitto.

Il Condominio è estraneo ai rapporti fra condomino-locatore ed inquilino-conduttore e pertanto svolge le sue azioni esclusivamente nei confronti del condomino-locatore, anche se nel caso in cui le stesse traggano origine per fatto dell'inquilino-conduttore e per il rimborso di spese dovute a qualsiasi titolo da questi.

Art. 11 - Obblighi di ciascun Condomino.

Il cambiamento sostanziale dei propri locali deve essere sempre notificato, da parte dell'interessato, all'Amministratore stesso, al quale ogni Condomino ha pure il dovere di comunicare:

- a) il proprio domicilio nel caso in cui egli non abiti nell'edificio;
- b) le generalità del nuovo proprietario nel caso in cui egli venda in tutto o in parte la sua proprietà esclusiva;

c) l'assicurazione di avere ceduto al nuovo proprietario anche la quota di comproprietà dei fondi di riserva, sia ordinaria che straordinaria.

Il Condomino che deve assentarsi dall'alloggio o dai locali di sua proprietà ed intende lasciarli disabitati per più di due giorni, è tenuto ad avvertire l'amministratore per tutte le eventualità. Eguale dovere incombe sull'inquilino-conduttore. Ogni Condomino è obbligato ad eseguire o far eseguire nei suoi locali le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni alle proprietà degli altri e delle parti comuni. Egli deve pure consentire affinché nei suoi locali si possa procedere alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori da farsi o che siano in corso di esecuzione. I danni eventualmente causati da negligenza saranno a completo carico del proprietario dei locali in cui il guasto si è verificato rimanendo ad esso la facoltà di rivalersi verso il proprio inquilino o verso chiunque altro sia responsabile dei danni medesimi.

Art. 12 - Inadempienze e penalità

L'inadempienza a quanto è stato prescritto nei precedenti articoli, rende il Condomino responsabile, passibile di ammenda da £.5000 a £.50000, salvo le maggiori e diverse responsabilità dell'inadempiente, che potranno portarlo a rispondere dei danni e delle spese verso chiunque li abbia subiti. Per gli appartamenti in affitto le penalità saranno a

carico dei locatori che potranno rivalersi, ove lo vedano opportuno, sui conduttori, salva l'azione di danno contro il condomino-locatore per fatto derivante da colpa dell'inquilino-conduttore.

CAPO IV - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 13 - Spese inerenti le parti comuni ed i servizi indivisibili.

Le spese di impianto e per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria e la conservazione delle parti comuni o destinate all'uso comune, nonché quello per i servizi comuni, parti, cose, ed impianti elencati all' art. 2 precedente, ed ancora quelle per le assicurazioni dell'edificio contro i danni relativi ed incendi, fulmini, scoppio da gas, ecc. e tutte le altre spese relative all'amministrazione del condominio, saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà, salvo quanto diverso stabilito negli articoli precedenti e seguenti. Tra dette spese comuni vanno incluse in particolare quelle per l'esecuzione dei lavori di rafforzamento o riparazione dei muri e delle strutture portanti, delle fondazioni alla loro sommità; le riparazioni alle superfici dei rivestimenti, cornici, cornicioni; i canoni ed i tributi presenti e futuri imposti per qualsiasi titolo sul fabbricato e che hanno carattere di generalità (non attribuibili ad uno o più condomini); per l'esecuzione

di innovazione alle cose comuni deliberate dall'assemblea e per quella a carattere di urgenza. Gli impianti di acquedotto, del gas e dell'elettricità, dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori, sono di proprietà delle rispettive agenzie erogatrici alle quali incombono, pertanto, tutte le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria relative a tali porzioni di impianti. Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del contributo per le spese di cui sopra, anche abbandonando in tutto o in parte, o rinunciando alla comproprietà delle parti comuni di cui trattasi.

Art. 14 - Spese per la manutenzione e la illuminazione artificiale delle scale.

Per le scale e le parti accessorie, appartenendo esse pro-indiviso al gruppo di condomini che se ne servono, come descritto negli articoli precedenti, le spese di ricostruzione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria sono a carico di tutti i medesimi condomini e vanno ripartite in parti uguali, come stabilito all' art. 13 precedente. Le spese per l'illuminazione artificiale e pulizia scale, saranno suddivise sempre in parti uguali.

Art. 15 - Manutenzione e riparazione dei solai, volte, soffitti, pavimenti, balconi.

Le spese inerenti queste parti dell'edificio vanno ripartite secondo quanto disposto dall' art. 1125 del C.C.

CAPO V - AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 16 - Nomina dell'Amministratore.

L'assemblea dei condomini, con delibera approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione, nominerà un Amministratore che potrà essere scelto fra persone partecipanti e non al condominio purché con le qualità, preparazione e abilitazioni richieste dalla legge. La stessa assemblea nominerà pure un consiglio di condominio composto da due membri con le funzioni di cui al seguente art. 18. Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del C.C. All'Amministratore spetterà un compenso, oltre al rimborso delle spese, che viene stabilito annualmente dall'assemblea, quando questa si riunisce per esaminare il rendiconto annuale.

L'Amministratore revocato o dimissionario, ha l'obbligo di rendere 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 notifica di revoca o dalle sue dimissioni.

Art. 17 - Consiglio di Condominio.

Il consiglio dei condomini è composto da due membri eletti dall'assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore, che lo convocherà almeno ogni

tre mesi. Il Consiglio di Condominio deve esercitare anche il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del Condominio e riferire all'assemblea con motivata relazione. Il Consiglio di Condominio sostituisce l'Amministratore in caso di assenza temporanea di questi.

Art. 18 - Compiti dell'Amministratore.

a) L'Amministratore provvede alle spese ordinarie e straordinarie di custodia, di pulizia, di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni dello stabile. Allo scopo egli compila un preventivo delle somme occorrenti durante l'anno ed il progetto di riparto fra i singoli Condomini in base ai criteri stabiliti del presente regolamento. Il preventivo ed il progetto di spesa ripartito, devono essere sottoposti all'approvazione dell'assemblea dei condomini ed, entro 15 giorni dal ricevimento dell'invito, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo destinata a costruire il fondo comune per le spese di ordinaria amministrazione, secondo le modalità che verranno inserite nel preventivo.

b) per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni è messo a disposizione dell'Amministratore un fondo adeguato in denaro il cui importo e le modalità di versamento, sono stabiliti dall'assemblea all'atto

dell'approvazione del preventivo di cui alla precedente lettera a).

c) L'Amministratore inoltre provvede:

- all'esecuzione delle delibere dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- alla riscossione dei contributi ed al pagamento delle spese relative alla rispettive scadenze;
- agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei beni comuni.

d) L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie. Egli è tenuto sempre a convocare al più presto l'assemblea per la ratifica del suo operato, quando le spese complessive annue eccedano, a tale titolo, il limite di lire 1.000.000-

e) Sentito il parere del Consiglio dei Condomini,

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari, i turni per gli eventuali servizi comuni, purché le decisioni non siano in contrasto con il presente regolamento. Le norme date dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami per le parti comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

f) L'Amministratore deve tenere:

1. il registro dei verbali;

2. il libro cassa di entrata e di uscita e il partitario;
3. l'elenco dei proprietari con l'indicazione del domicilio effettivo;
4. un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile amministrato.

Art. 19 - Chiusura esercizio finanziario.

Ciascun esercizio finanziario avrà inizio col 01/10/99 e si chiuderà col 30/09/2000 di ogni anno.

Le somme risultanti a debito dei Condomini dovranno essere corrisposte entro 15 giorni dalla comunicazione da parte dell'Amministratore: trascorso inutilmente tale termine, sarà applicata per ogni giorno di ritardo una pena pecuniaria pari all'applicazione, sulla somma stessa, degli interessi maturati fino al giorno di pagamento, al tasso corrente in quel momento, dello sconto bancario. Eguale penalità verrà applicata per i ritardi relativi alla corresponsione degli anticipi di cui all' art. 19 lettera a).

Per dar modo all'Amministratore di regolare le pendenze di cassa, il bilancio consuntivo di ciascun anno può essere presentato all'esame ed all'approvazione dell'assemblea dei Condomini con ritardo rispetto alla chiusura dell'anno finanziario. L'Amministratore deve trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ognuno dei Condomini almeno 10 giorni prima di quello fissato per la riunione dell'assemblea; per lo stesso periodo di tempo egli deve

tenere a disposizione dei condomini documenti e giustificazioni di cassa.

Art. 20 - Rappresentanza legale.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condomino a norma dell' art. 1131 del C.C. Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela degli interessi e dei diritti sulle cose comuni; giacché per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la loro rappresentanza spetta a ciascun partecipante al condominio.

Art. 21 - Convocazione

L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i tre mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario, e in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario e 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 con lettera raccomandata almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione, per posta o a mano, insieme con eventuali documenti relativi alle decisioni ed alle discussioni da tenere. L'invito deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre all'esame ed alle deliberazioni dell'assemblea e la data dell'adunanza in

seconda convocazione che può essere fissata in un giorno successivo alla prima, ma non oltre 10 giorni della medesima. I convenuti all'assemblea dei condomini, trascorsi venti minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario; il Presidente deve essere scelto fra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.

Art. 22 - Diritto di voto e di delega.

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare all'assemblea da un'altra persona, anche estranea al condominio, purché non sia l'Amministratore, con delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione. I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interessi di lavoro o rapporti di fornitura, tra essi Condomini ed il Condominio, o per cui non abbiano interesse diretto.

Art. 23 - Validità per la costituzione dell'Assemblea.

L'assemblea è regolarmente costituita quando gli intervenuti alla prima convocazione rappresentino i due terzi dei condomini ed i due terzi del valore dell'edificio espresso in millesimi. Qualora per mancanza del numero legale e/o per insufficienza del valore minimo rappresentato, l'assemblea non potesse deliberare in prima convocazione, si dovrà provvedere alla seconda convocazione, nei termini detti ai precedenti artt. 22 e 23.

L'assemblea in seconda convocazione sarà regolarmente costituita se saranno presenti non meno di un terzo dei partecipanti al condominio, che rappresentino a loro volta almeno un terzo del valore dell'edificio espresso in millesimi.

Art. 24 - Deliberazioni dell'assemblea.

Le deliberazioni dell'assemblea saranno valide se approvate con la maggioranza stabilita per legge a seconda dell'oggetto da deliberare. Valga pertanto quanto sancito in materia dagli artt. 1135 e 1136 del C.C. e da l' art. 66 delle "disposizioni per l'attuazione del Codice Civile".

Art. 25 - Incapacità dell'assemblea a deliberare.

Se l'assemblea non riesce a costituirsi in prima o in seconda convocazione o se, pur essendo costituita, non riesce a raggiungere le volute maggioranze per deliberare, potrà applicarsi la disposizione dell' art. 1105 C.C. che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'Autorità Giudiziaria, affinché provveda sull'argomento in Camera di Consiglio.

Art. 26 - Verbale di assemblea.

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

- 1) il luogo, la data e l'ordine del giorno dell'adunanza;
- 2) il cognome ed il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con delega, con l'indicazione del valore dei millesimi delle rispettive quote di condominio;

- 3) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'adunanza;
- 4) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- 5) qualunque deliberazione, dichiarazione, precisazione di cui si chieda l'inserimento.

Il verbale deve essere trascritto sull'apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario, da uno o più condomini fra i presenti all'assemblea. Copia conforme del verbale deve essere rilasciata al condomino che ne faccia richiesta entro 10 giorni dalla richiesta stessa.

Art. 27 - 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 quanto disposto dall' art. 1137 del C.C. secondo comma.

Art. 28 - Separazione di responsabilità per le resistenze in giudizio.

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite in giudizio, i Condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato dall'Amministratore, possono separare le proprie responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal Condominio, derivano dei

vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con le quote spettantigli, nella spesa della lite, qualora non sia stato possibile valersi sull'avversario.

Art. 29 - Orario del silenzio pomeridiano.

A parziale deroga delle disposizioni del Codice di Polizia Urbana, gli orari pomeridiani da rispettare saranno i seguenti:

- dalle ore 13 alle ore 15 durante il periodo invernale;
- dalle ore 13 alle ore 16 durante il periodo estivo;

Per distinguere i due periodi si terrà in riferimento l'ora legale.

Art. 30 - Entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente regolamento verrà inserito negli atti di compravendita delle proprietà immobiliari che costituiscono il condominio ed avrà valore legale fino a che si riunirà l'Assemblea Generale dei Condomini per approvarlo con maggioranza stabilita dal secondo comma dell' art. 1136 C.C.

Art. 31 - Richiamo alle vigenti leggi.

Per quanto non sia espressamente previsto dal presente regolamento, valgono le disposizioni contenute nel Codice Civile, articoli dal 1117 al 1139 e dal 1100 al 1116 compresi.

CAPO III - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCLUSIVA PROPRIETA' (Aggiornamento in base alle leggi di recente pubblicazione)



f) Ogni Condomino regolarizzerà il proprio impianto di riscaldamento privato a norma della L.46/90 e L.10/91 come meglio descritto nel D.P.R. 412/93 ed eseguirà tutte le manutenzioni periodiche secondo le disposizioni di legge.

Stesso obbligo incombe su conduttori nel caso di locazioni immobiliari ed il locatore includerà dette condizioni nel contratto di locazione.

g) Qualsiasi modifica o aggiornamento dell'impianto elettrico e del riscaldamento dovrà essere eseguito da personale qualificato e abilitato ai sensi di legge.

I CONDOMINI:



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN CONDOMINIO

Il fabbricato oggetto della presente suddivisione millesimale è sito in Lughignano di Casale sul Sile (TV) - Via Don Minzoni, 1. La zona in cui esso sorge risulta essere una zona residenziale; prospetta a Nord con area di lotizzazione, a Est con strada di lotizzazione, a Sud con area di lotizzazione, a Ovest con zona di rispetto edificata.

L'accesso agli appartamenti avviene da unica scala non servita da ascensore.

La configurazione dell'edificio è facilmente individuabile essendo l'immobile costituito in due piani sovrapposti oltre il piano interrato con murature semiallinate e pianta regolare.

- Il complesso è composto di tre tipologie di destinazione d'uso:
- Garage al piano interrato;
- Magazzini al piano interrato
- Appartamenti dal piano terra al piano primo.

Le varie unità abitative sono state indicate con lettere; le varie unità garage e magazzini sono state indicate, invece, con numeri.

L'identificazione è comunque facile in quanto ogni unità è stata separata dal complesso.

Unità A	- Piano Terra	- Appartamento	N. 1
Unità B	- Piano Terra	- Appartamento	N. 2
Unità C	- Piano Terra	- Appartamento	N. 3
Unità D	- Piano Terra	- Appartamento	N. 4
Unità E	- Piano Primo	- Appartamento	N. 5
Unità F	- Piano Primo	- Appartamento	N. 6

I coefficienti presi in esame sono stati adottati: perché l'edificio ha differenti esposizioni; ha differenti orientazioni rispetto ai punti cardinali; poiché anche la distribuzione dei locali, che compongono i vari appartamenti, non sono costanti per tutto lo stabile.

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE

1) Altezza del piano rispetto al suolo

In merito a questo primo coefficiente sono stati assegnati valori appresso elencati, in base alla considerazione che, sorgendo l'edificio in zona residenziale, dove i piani, escluso il piano interrato, sono destinati ad uso residenziale, il valore unitario andasse al piano primo in quanto suscettibile di dare reddito più alto all'interno dell'edificio.

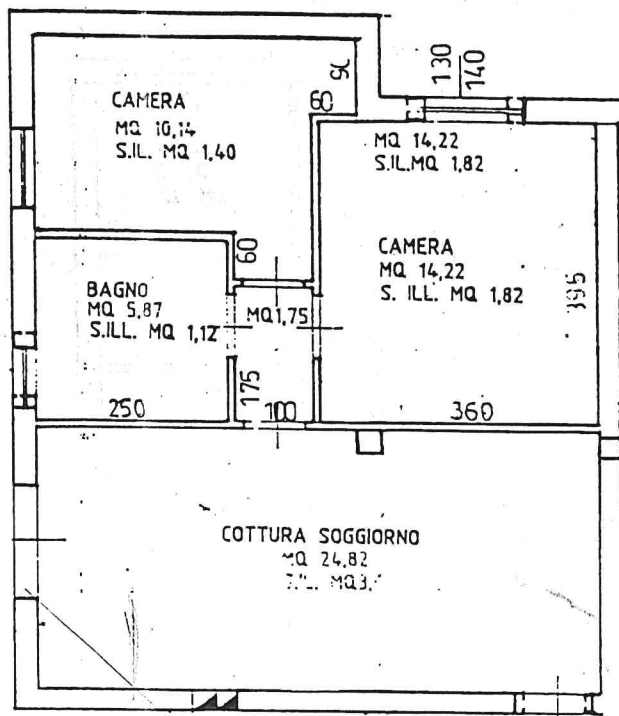
Pertanto i valori assegnati al coefficiente "altezza del piano rispetto al suolo" saranno i seguenti:

- | | |
|-------------------|------|
| • Piano Interrato | 0,75 |
| • Piano Terra | 0,96 |
| • Piano Primo | 1,00 |

2) Prospetto / Esposizione

Il coefficiente di prospetto o esposizione, tiene conto del diverso tipo di affaccio dei vari ambienti, valutando l'importanza reciproca tra i vari spazi vuoti a contatto con l'edificio.

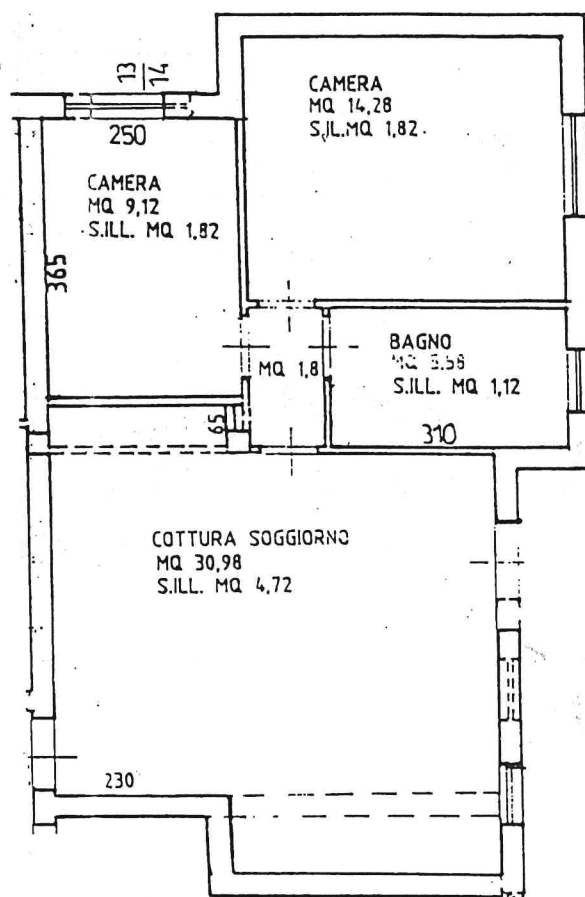
- | | |
|-----------------------|------|
| • Su Giardini | 0,95 |
| • Su zone di rispetto | 0,85 |



Unità " A "

Piano Terra

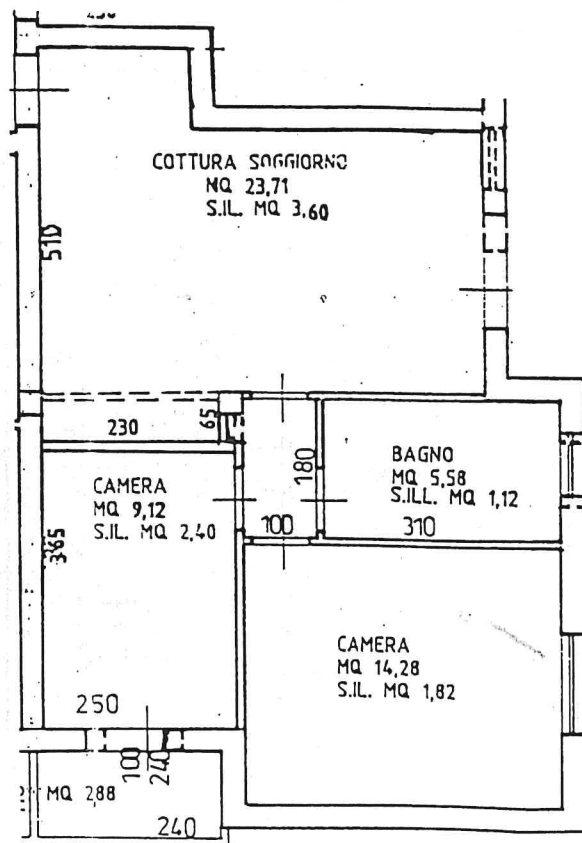
Ambienti	Vol.Conv.	Piano	Esposiz.	Orient.	Dest.	Coeff.Fin.	Vol.Rel.Conv.
Soggiorno	67,014	0,96	0,95	0,93	1,00	0,848	56,839
Giardino	236,412	0,96	0,95	0,98	0,10	0,089	21,130
Bagno	15,849	0,96	0,95	0,93	0,90	0,763	12,098
Entrata n.	4,725	0,96	0,75	0,75	0,85	0,459	2,169
Camera sing.	27,378	0,96	0,95	0,93	1,00	0,848	23,221
Camera matr.	38,394	0,96	0,95	1,00	1,00	0,912	35,015
							150,471



Unità " B "

Piàno Terra

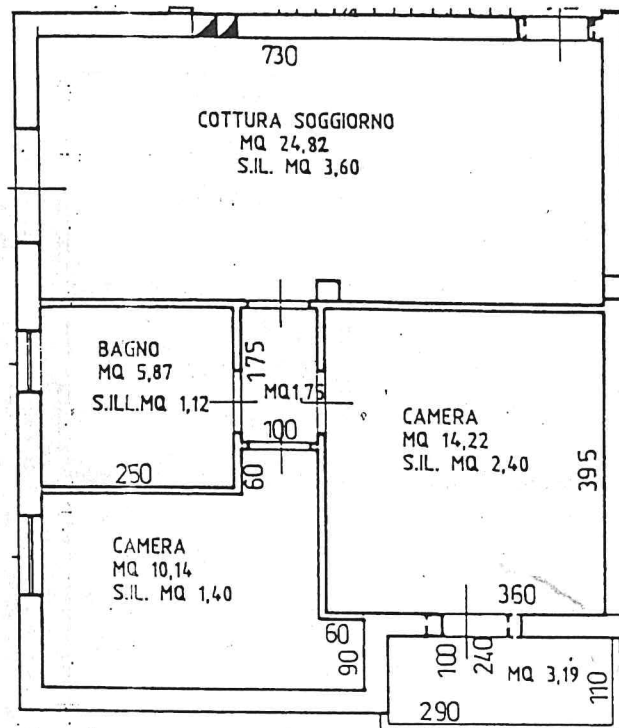
Ambienti	Vol.Conv. Piano		Esposiz.	Orient.	Dest.	Coeff.Fin.	Vol.Rel.Conv.
Soggiorno	83,646	0,96	0,95	0,98	1,00	0,894	74,759
Giardino	385,560	0,96	0,95	0,98	0,10	0,089	34,460
Bagno	15,849	0,96	0,95	0,98	0,90	0,804	12,749
Entrata n.	4,860	0,96	0,75	0,75	0,85	0,459	2,231
Camera sing.	24,624	0,96	0,95	1,00	1,00	0,912	22,457
Camera matr.	38,556	0,96	0,95	0,98	1,00	0,894	34,460
							181,116



Unità " C "

Piàno Terra

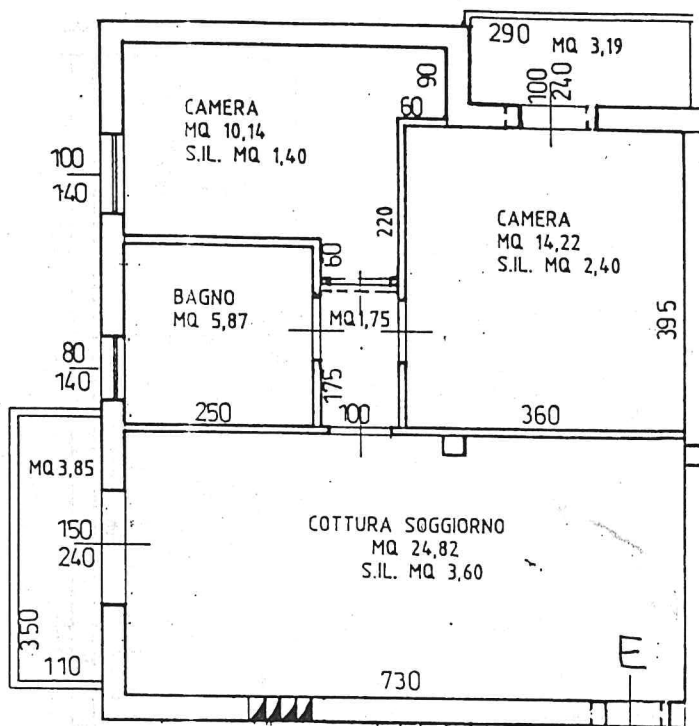
Ambienti	Vol.Conv.	Piano	Esposiz.	Orient.	Dest.	Coeff.Fin.	Vol.Rel.Conv.
Soggiorno	67,014	0,96	0,95	0,98	1,00	0,894	59,894
Giardino	189,000	0,96	0,95	0,98	0,10	0,089	16,892
Bagno	15,066	0,96	0,95	0,98	0,90	0,804	12,119
Entrata n.	4,860	0,96	0,75	0,75	0,85	0,459	2,231
Camera sing.	24,624	0,96	0,85	0,90	1,00	0,734	18,084
Camera matr.	38,556	0,96	0,95	0,93	1,00	0,848	32,702
Poggiolo	7,776	0,96	0,85	0,90	0,50	0,367	2,855
							144,777



Unità " D "

Piano Terra

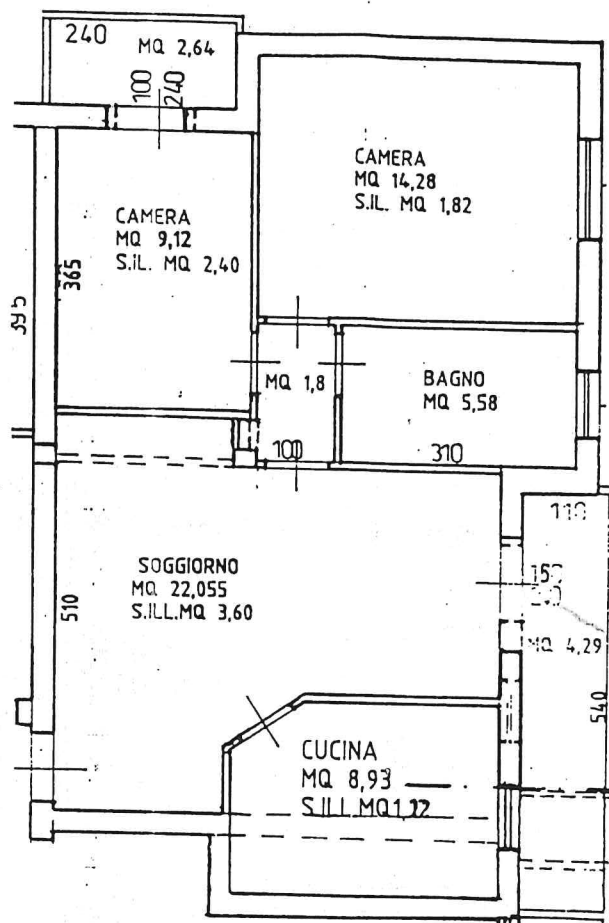
Ambienti	Vol.Conv.	Piano	Esposiz.	Orient.	Dest.	Coeff.Fin.	Vol.Rel.Conv.
Soggiorno	64,017	0,96	0,85	0,93	1,00	0,759	48,581
Giardino	145,752	0,96	0,85	0,93	0,90	0,683	99,547
Bagno	15,849	0,96	0,85	0,93	0,90	0,683	10,825
Entrata n.	4,725	0,96	0,75	0,75	0,85	0,459	2,169
Camera sing.	27,378	0,96	0,85	0,93	1,00	0,759	20,777
Camera matr.	38,394	0,96	0,85	0,90	1,00	0,734	28,197
Poggiolo 1	8,613	0,96	0,85	0,90	0,50	0,367	3,163
							213,258



Unità " E "

Piano Primo

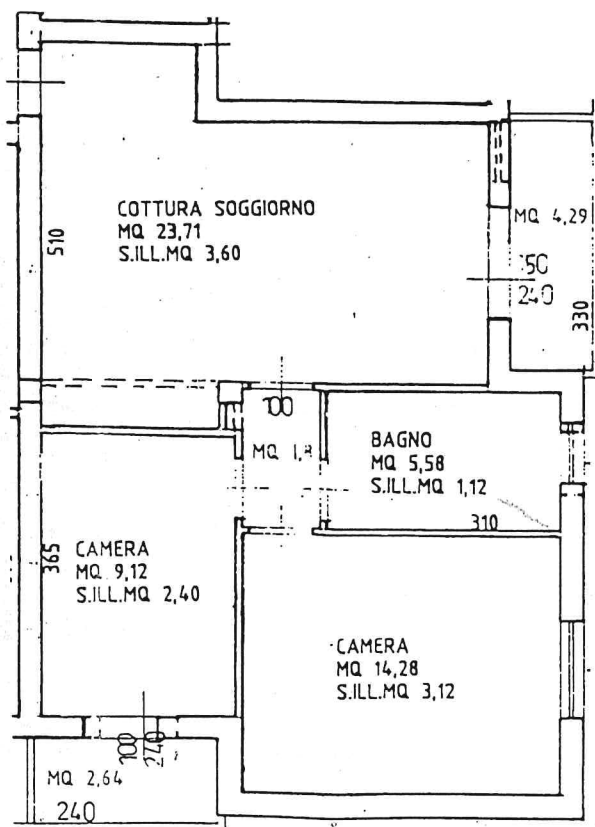
Ambienti	Vol.Conv.	Piano	Esposiz.	Orient.	Dest.	Coeff.Fin.	Vol.Rel.Conv.
Soggiorno	67,014	1,00	0,95	0,93	1,00	0,884	59,207
Poggiolo 1	10,395	1,00	0,95	0,98	0,50	0,466	4,839
Bagno	15,849	1,00	0,95	0,93	0,90	0,795	12,602
Entrata n.	4,725	1,00	0,75	0,75	0,85	0,478	2,259
Camera sing.	27,378	1,00	0,95	0,93	1,00	0,884	24,188
Camera matr.	38,394	1,00	0,95	1,00	1,00	0,950	36,474
Poggiolo 2	8,613	1,00	0,95	1,00	0,50	0,475	4,091
							143,661



Unità " F "

Piano Primo

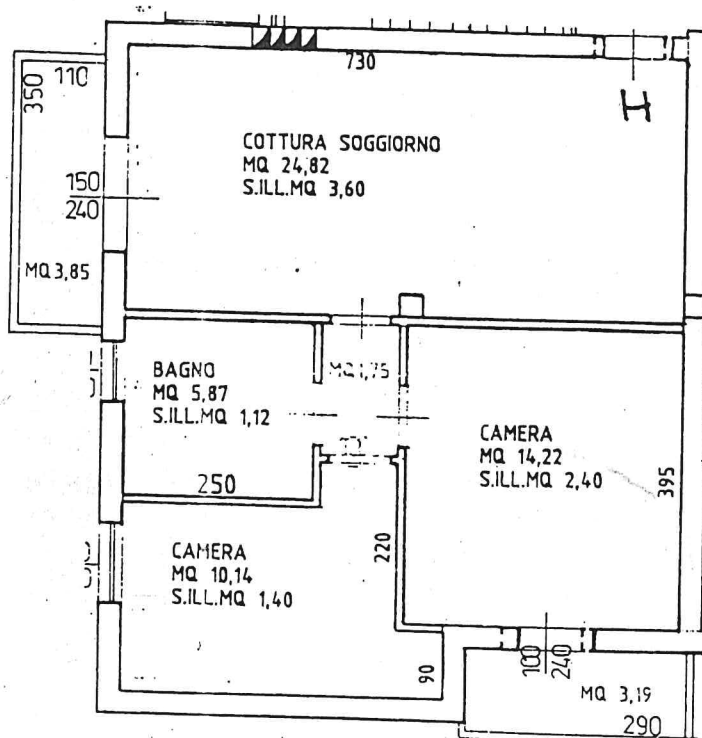
Ambienti	Vol.Conv.	Piano	Esposiz.	Orient.	Dest.	Coeff.Fin.	Vol.Rel.Conv.
Soggiorno	59,548	1,00	0,95	0,98	1,00	0,931	55,439
Cucina	24,111	1,00	0,95	0,98	0,90	0,838	20,203
Poggiolo 1	11,583	1,00	0,95	0,98	0,50	0,466	5,392
Bagno	15,066	1,00	0,95	0,98	0,90	0,838	12,624
Entrata n.	4,860	1,00	0,75	0,75	0,85	0,478	2,324
Camera sing.	24,624	1,00	0,95	1,00	1,00	0,950	23,393
Camera matr.	38,556	1,00	0,95	0,98	1,00	0,931	35,896
Poggiolo 2	2,128	1,00	0,95	0,98	0,50	0,466	0,991
							156,260



Unità " G "

Piano Primo

Ambienti	Vol.Conv.	Piano	Esposiz.	Orient.	Dest.	Coeff.Fin.	Vol.Rel.Conv.
Soggiorno	64,017	1,00	0,95	0,98	1,00	0,931	59,600
Poggiolo 1	11,583	1,00	0,95	0,98	0,50	0,466	5,392
Bagno	15,066	1,00	0,95	0,98	0,90	0,838	12,624
Entrata n.	4,860	1,00	0,75	0,75	0,85	0,478	2,324
Camera sing.	24,624	1,00	0,85	0,90	1,00	0,765	18,837
Camera matr.	38,556	1,00	0,95	0,93	1,00	0,884	34,064
Poggiolo 2	7,128	1,00	0,85	0,90	0,50	0,383	2,726
							135,567



Unità " H "

Piano Primo

Ambienti	Vol.Conv.	Piano	Esposiz.	Orient.	Dest.	Coeff.Fin.	Vol.Rel.Conv.
Soggiorno	67,014	1,00	0,85	0,93	1,00	0,791	52,975
Poggiolo 1	10,395	1,00	0,85	0,93	0,50	0,395	4,109
Bagno	15,849	1,00	0,85	0,93	0,90	0,711	11,276
Entrata n.	4,725	1,00	0,75	0,75	0,85	0,478	2,259
Camera sing.	27,378	1,00	0,85	0,93	1,00	0,791	21,642
Camera matr.	38,394	1,00	0,85	0,90	1,00	0,765	29,371
Poggiolo 2	8,613	1,00	0,85	0,90	0,50	0,383	3,294
							124,926

Calcolo del valore del volume relativo convenzionale per singola unità

1245

Unità " GARAGES " e "MAGAZZINI"

Piano Interrato

Ambienti	Vol.Conv.	Piano	Esposiz.	Orient.	Dest.	Coeff.Fin	Vol.Rel.Conv.
Garages 1.	59,290	0,75	0,75	0,93	0,55	0,288	17,059
Garages 2	60,515	0,75	0,75	0,93	0,55	0,288	17,411
Garages 3	34,300	0,75	0,75	0,93	0,55	0,288	9,869
Garages 4	60,025	0,75	0,75	0,93	0,55	0,288	17,270
Garages 5	58,825	0,75	0,75	0,95	0,55	0,294	17,289
Garages 6	65,856	0,75	0,75	0,95	0,55	0,294	19,355
Garages 7	62,986	0,75	0,75	0,90	0,55	0,278	17,538
Garages 8	61,116	0,75	0,75	0,90	0,55	0,278	17,017
Magazz. 9	38,097	0,75	0,75	0,95	0,50	0,267	10,179
Magazz. 10	32,928	0,75	0,75	0,95	0,50	0,267	8,798
Magazz. 11	20,212	0,75	0,75	1,00	0,50	0,281	5,685
Magazz. 12	20,580	0,75	0,75	1,00	0,50	0,281	5,788
Magazz. 13	59,608	0,75	0,75	1,00	0,50	0,281	16,765
							<u>180,023</u>

IL TECNICO
DITTADI p.i. Alfredo



TAVOLA DEI MILLESIMI GENERALI DI PROPRIETA'

Unità	Vol. Rel. Conv.	Millesimi
A	150,471	105,220
B	181,116	126,649
C	144,777	101,238
D	213,258	149,125
E	143,661	100,458
F	156,260	109,268
G	135,567	94,798
H	124,926	87,357
1	17,059	11,929
2	17,411	12,175
3	9,869	6,901
4	17,270	12,076
5	17,289	12,090
6	19,355	13,534
7	17,538	12,264
8	17,017	11,900
9	10,179	7,118
10	8,798	6,152
11	5,685	3,975
12	5,788	4,047
13	16,765	11,726
Totali	1430,059	1000

IL TECNICO
DITTADI p.i. Alfredo

