

MANOSCRITTI

Regolamento condominiale

COOPERATIVA PORTO PINO



COPIA INTERNA

NOCCHI FEDERICO

~~Federico~~
Alessandro

ALESSANDRO DI EDOLO

SPADA LINDA

Linda Sp

CECCANTI MARCO

Marco Ceccanti

BIOMCHI STUOLLO

A. Biomchi

PAFFINO ANTONIO

Antonio Paffino

ENRICO PIETRELLA

~~Enrico Pietrella~~

NANNELLI ROMANO

Romano Nannelli

MASSIMO MELI

ENRICO ASTELLAN

BECCATI RICCARDO

CALOU ALESSANDRA

CASTELLANI MARCO

IBINETTI OMBRETTA

BRACCINI BARLA

MUSCIGNI GIACOMO

DOSSI ALESSIO

DI GIACOMO CATIA

PETRUCCI CESARE

BRACCANTI MARCO

BRACCANTI ALBERTO

BRACCANTI ALBERTO

PIRFRANCESCO COLDIACOMO

NICOLA PASQUONINI

GIANNARCO FAI

ANNALISA ATZORI

LEONARDO CARACCI

ANNAPAOLO ZUPO

Barla

Jacob

~~Alessio~~

Cesare

Marco
Alberto
BRACCANTI ALBERTO

Coldiacomo

Pasquonini

Fai

Atzori

Caracci

Zupo

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Descrizione degli immobili

Trattasi di un complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di Sant'Anna Arresi in località Porto Pino Tale complesso si verrà a determinare mediante l'attuazione di un piano di lottizzazione che prevede la costruzione di n°30 villette in tipologia schiera oltre a fabbricato commerciale con sovrastante unità immobiliari a destinazione uffici.

A maggior chiarezza di quanto sopra e per una migliore individuazione delle porzioni immobiliari sopra descritte si rimanda agli elaborati grafici prodotti

Il presente regolamento va a regolare esclusivamente l'intervento edilizio ai fini residenziali, non avendo il fabbricato commerciale e i relativi uffici aree o usi in comune.

Art. 2 - Proprietà comuni

Sono di proprietà comune l'area cortile privato esclusivamente pedonale posta centralmente all'intervento ed individuata con la lettera "A" oltre alle viabilità indicate con le sigle "B" - "C" - "D" nell'elaborato grafico allegato ove sono previste aree di sosta; in particolare queste ultime, saranno di uso comune ai quei condomini le cui proprietà avranno accesso diretto da tali strade, nonché a quei condomini che potranno utilizzare le aree di sosta interne.

Le aree di sosta, pertinenziali alle unità immobiliare, e ricadenti all'interno delle viabilità "B" - "C" - "D" sono individuate con numerazione identica all'unità immobiliare afferente (esempio l'area di sosta 5 è di pertinenza all'unità immobiliare 5; l'area di sosta 6 è di pertinenza all'unità immobiliare 6, ecc.).

A maggior chiarezza di quanto sopra esposto si precisa che:

1. l'area a cortile privato esclusivamente pedonale, indicata con la sigla "A" nell'elaborato grafico allegato è di proprietà comune a tutte le 30 le unità immobiliari abitative . La quota di comproprietà di detto cortile è suddivisa in parti uguali alle unità immobiliari proprietarie dello stesso
2. la viabilità privata indicata con la sigla "B" nell'elaborato grafico allegato e rappresentata catastalmente nel foglio 19 nelle particelle 1485 e 1486 è di proprietà comune ai lotti individuabili con le numerazioni 2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-16-17-18 e 19 . La quota di comproprietà di detta viabilità è suddivisa in parti uguali alle unità immobiliari proprietarie della stessa; non dispongono della cosa comune e quindi non ne sono comproprietari le restanti unità immobiliari ;
3. la viabilità privata indicata con la sigla "C " nell'elaborato grafico allegato e rappresentata catastalmente nel foglio 19 nelle particelle 1483 è di proprietà comune ai lotti individuabili con le numerazioni 23-24-25-26-28 e 30 . La quota di comproprietà di detta viabilità è suddivisa in parti uguali alle unità immobiliari proprietarie della stessa; non dispongono della cosa comune e quindi non ne sono comproprietari le restanti unità immobiliari ;
4. la viabilità privata indicata con la sigla "D" nell'elaborato grafico allegato e rappresentata catastalmente nel foglio 19 nelle particella 1481 è di proprietà comune ai lotti individuabili con le numerazioni 20-21-22. La quota di comproprietà di detta viabilità è suddivisa in parti uguali alle unità immobiliari proprietarie della stessa ;non dispongono della cosa comune e quindi non ne sono comproprietari le restanti unità immobiliari ;

Art. 3 - Uso delle parti comuni e regole generali di comportamento

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni nonché obbligatorie le seguenti regole comportamentali:

- a) è vietato occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, gli spazi comuni; è tuttavia, permessa l'occupazione delle cose comuni, in via eccezionale e per il tempo strettamente necessario, quando si debbano eseguire lavori nelle unità immobiliari e nei singoli locali a condizione, però, che non si impedisca totalmente agli altri condomini l'uso delle cose;
- b) è vietato produrre rumori molesti;
- c) è vietato gettare nelle aree scoperte comuni e non, qualsiasi oggetto o materiale da rifiuto;
- d) è vietato tenere in maniera eccessivamente alto il volume degli apparecchi radio, televisori e di qualsiasi altro strumento musicale (dopo le ore 23,00 nel periodo invernale e ore 24,00 nel periodo estivo, il volume stesso dovrà essere regolato in maniera tale che non sia udibile negli altri appartamenti);

- e) è vietato apporre cartelli, targhe od insegne luminose sulle facciate dell'edificio senza il consenso dell'Assemblea dei condomini con la maggioranza prevista dai commi 1, 2, 3 dell'art. 1136 cod. civ.;
- f) è vietato stendere biancheria e tappeti sulle finestre e/o terrazze prospettanti le vie pubbliche e private, nonché la corte privata;
- g) è vietato collocare piante e vasi da fiori sui davanzali delle finestre e sui balconi a meno che non siano muniti di ripari fissi o protetti con misure che impediscono lo stillicidio;
- h) è vietato sostare con auto o qualsiasi altro mezzo nelle aree non opportunamente predisposte a tale utilizzo con particolare riferimento alla viabilità privata; le auto dovranno sostare esclusivamente nelle aree di sosta previste in detta viabilità e più precisamente individuate nell'elaborato grafico allegato;
- i) è vietato alterare l'aspetto esteriore delle recinzioni (e delle relative finiture) a confine tra proprietà privata e quella pubblica o a comune;
- l) è vietato applicare sopra il pergolato di legno qualsiasi materiale diverso dal canniccio, ovvero da manufatto di canne disposte parallelamente.
- m) è vietato alterare l'aspetto esteriore delle facciate dei fabbricati senza l'assenso del condominio;
- n) è vietato l'uso dell'unità immobiliare come casa di appuntamenti.

Le limitazioni di cui sopra sono vincolanti per tutti gli occupanti le unità immobiliari che costituiscono l'intero complesso immobiliare e, sono soggetti quindi a tali limitazioni tutte le unità immobiliari nessuna esclusa.

Art. 4 - Valori proporzionali delle unità

Come già descritto all'Art. 2 i valori proporzionali delle cose comuni e quindi per la loro manutenzione e suddiviso in parti uguali in rapporto alle proprietà a cui appartengano le stesse.

Art. 5 - Obbligatorietà del Regolamento

I rapporti di condominio relativi al complesso immobiliare di che trattasi e ai singoli edifici che lo compongono sono disciplinati dal presente Regolamento.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i condomini, loro eredi ed aventi causa e per quanto non è in esso disposto, valgono le norme di legge vigenti.

Art. 6 - Modifiche del Regolamento

E' vietata qualsiasi modifica del presente Regolamento se non col consenso di tutti i partecipanti, a meno che non si tratti delle norme che disciplinano le materie di cui al primo comma dell' art. 1138 cod. civ., le quali possono essere modificate dall'Assemblea con la maggioranza di cui all'articolo stesso, purché, non venga snaturato il significato di quelle originarie che incidano sui diritti anche di un solo condomino.

A maggioranza semplice possono essere deliberate norme interpretative delle clausole contrattuali seguendo le disposizioni che disciplinano la materia.

OBBLIGHI E DIVIETI

Art. 7 - Obblighi dei Condomini

Tutti i condomini sono tenuti a concorrere alle spese necessarie per la conservazione, ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni e insieme a quelli sulle cose di proprietà esclusiva, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi all'obbligo di concorrere alle spese stesse.

Ciascun condomino ha l'obbligo di imporre l'osservanza del Regolamento e delle deliberazioni assunte dall'Assemblea ai propri familiari, dipendenti, ospiti, fornitori, conduttori e occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino deve:

- (a) comunicare all'Assemblea le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- (b) pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto delle spese condominiali preventivate e approvate, ultimate o in corso, e anche da iniziarsi al momento della vendita;
- (c) in caso di frazionamento di un'unità immobiliare, a determinare d'accordo con gli altri interessati, le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione.

Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti del condominio per le unità alienate.

Art. 8 - Innovazioni alle cose comuni

I condomini, ognuno per i propri diritti sull'intero complesso e con i propri diritti sui singoli edifici, con la maggioranza prescritta, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni e le modificazioni che alterino il decoro architettonico delle cose comuni o che rendano le stesse inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Nessun condomino può eseguire lavori sulle cose comuni, neppure per consentirne un migliore uso, senza la preventiva approvazione dell'Assemblea dei condomini, che dovrà deliberare a norma delle disposizioni contenute nell'art. 1136 c.c. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo, da parte del responsabile, della messa in ripristino delle cose modificate e del risarcimento dei danni.

Ciascun condomino non può eseguire opere che arrechino danno alle parti comuni dell'edificio di cui fa parte anche se all'interno della rispettiva proprietà (art. 1122 c.c.)

Per le innovazioni gravose o voluttuarie, valgono le disposizioni contenute nell'art. 1121 c.c.

Art. 9 - Destinazione delle unità

E' vietato l'esercizio di attività o in genere qualsiasi uso dell'unità immobiliare di proprietà che possa turbare la tranquillità dei condomini o che risulti contrario alla morale, all'igiene ed al decoro del complesso medesimo.

Art. 10 - Lavori delle proprietà individuali

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 11 - Organi di rappresentanza

Gli organi del condominio sono:

- l'Assemblea
- l'Amministratore

Art. 12 - L'Amministratore

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra gli estranei al condominio.

Egli è retribuito con un compenso annuo determinato dall'Assemblea; dura in carica un anno ed è rieleggibile; può essere revocato in qualsiasi momento dall'Assemblea.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al suo successore tutti i documenti degli atti amministrativi entro 15 giorni dalla data delle dimissioni o della revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio, previo conguaglio delle somme incassate o anticipate.

Art. 13 - Compiti dell'Amministratore

L'Amministratore deve provvedere:

- (a) all'esercizio delle deliberazioni dell'Assemblea, alla comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai condomini assenti nei casi previsti dalla legge nonché ad assicurare l'osservanza del Regolamento;
- (b) alla riscossione dei contributi, delle indennità di assicurazione, al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- (c) alla preparazione dei conti preventivi e consuntivi e relativi stati di ripartizione da sottoporre ai condomini;
- (d) a derimere, se possibile, le eventuali divergenze tra condomini;
- (e) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni possessorie, di danno temuto, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito ed ottenere la ratifica.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica, se la spesa complessiva annua eccede, a tale titolo, il limite stabilito dall'Assemblea.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma di quanto disposto dall'art. 1131 del codice civile.

Art. 14 - L'Assemblea

I condomini si riuniranno in Assemblea ordinaria una volta all'anno.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea in prima ed occorrendo, in seconda convocazione.

L'Assemblea discuterà e delibererà sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno.

Ogni condomino potrà farsi rappresentare da altro condomino che non sia l'Amministratore o anche da un estraneo al condominio, mediante semplice delega in calce alle lettera di invito.

L'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria nomina, di volta in volta tra gli intervenuti, un Presidente il quale nominerà un Segretario di sua fiducia.

I verbali delle assemblee dovranno essere firmati dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore.

Tanto l'Assemblea ordinaria che quella straordinaria potranno essere fissate nello stesso giorno.

Esse delibereranno in seconda convocazione qualora non si raggiungono le necessarie maggioranze per la validità della prima convocazione.

La costituzione dell'Assemblea e la validità delle deliberazioni della stessa sono regolate dall'art. 1136 codice civile.

Art. 15 - Diritto di voto e delega

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio con delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione.

Tale delegato può rappresentare non più di 5 condomini.

Le deleghe dovranno essere conservate agli atti.

Qualora un'unità immobiliare appartenga a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, da designarsi preventivamente dagli interessati.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse diretto, ovvero al riguardo dei quali esistono rapporti di fornitura e di lavoro tra essi ed il condominio.

Il condomino che sia anche Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della gestione, nonché da quelle che hanno per oggetto provvedimenti da lui adottati.

Art. 16 - Validità e maggioranze

I partecipanti all'Assemblea generale ordinaria o straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente ed un Segretario scegliendo tra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.

La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 1136 del codice civile, si accerta al principio dell'adunanza e, in prima convocazione, risulta raggiunta quando siano presenti o rappresentati i condomini che costituiscono i due terzi del valore dell'edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio.

Le deliberazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

L'Assemblea in seconda convocazione dovrà essere effettuata non prima di 1 ora successiva a quella della prima convocazione ed in ogni caso non oltre dieci giorni dopo la prima convocazione.

Le deliberazioni saranno valide se riporteranno un numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio ed almeno un terzo dei condomini.

Art. 17 - Attribuzioni dell'Assemblea

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche al Regolamento di condominio;
- b) sulla nomina, conferma, revoca e retribuzione dell'Amministratore;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente e relativo riparto delle spese tra i condomini; sul conto preventivo per l'anno in corso; sulla regolarità dell'annesso prospetto di ripartizione delle spese e sulla conseguente determinazione dell'ammontare dei versamenti mensili dovuti dai condomini durante il corso dell'anno stesso;
- d) sulle eventuali spese di manutenzione di carattere straordinario;
- e) su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose e dei servizi comuni.

L'Amministratore (se presente) contestualmente alla convocazione dell'Assemblea deve mettere, presso di sé, a disposizione dei condomini - e fino al giorno antecedente a quello fissato per la prima convocazione - tutti i libri e documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione chiusa e del bilancio preventivo.

Le deliberazioni concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite dalle legge all'Amministratore, nonché le deliberazioni concernenti la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono riportare comunque la maggioranza stabilita per l'Assemblea in prima convocazione.

Le deliberazioni che hanno per oggetto innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, devono riportare la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

Art. 18 - Verbale dell'Assemblea

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

- a) il luogo, la data, l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti e rappresentati, con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea e delle deleghe;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna di esse;
- e) qualunque dichiarazione, in formula sintetica, di cui sia stata chiesta l'inserzione.

Il Verbale deve essere trascritto in apposito registro, entro sette giorni, deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario, dall'Amministratore ed eventualmente da uno o più condomini, a tal uopo, delegati dall'Assemblea, e deve rimanere a disposizione dei condomini, presso l'Amministratore, per i successivi sette giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo, davanti all'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato, salvo quanto previsto dall'art. 1137 del codice civile.

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

Art. 19 - Obbligatorietà

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie per le minoranze dissidenti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione con le modalità previste dall'art. 1137 del codice civile, 2° comma. Le deliberazioni dell'Assemblea divenute definitive, vincolano, oltre che tutti i condomini, anche gli affittuari dei condomini stessi per la parte che li riguarda.

Art. 20 - Comunicazione delibere

La comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai condomini assenti - da effettuarsi entro dieci giorni dalla delibera stessa - nonché tutte le altre comunicazioni importanti, debbono essere eseguite dall'Amministratore ai condomini a mezzo posta con lettera raccomandata al domicilio dichiarato dal singolo condomino o per mezzo di posta elettronica certificata.

In alternativa ed in caso di urgenza è consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

Art. 21 - Atti e documenti per l'amministrazione

L'Amministratore deve tenere aggiornati:

- a) il libro verbali dell'Assemblea;
- b) il libro cassa e prima nota;
- c) un libro mastro ove sarà aperto un conto per ciascun condomino, nel quale dovrà risultare la posizione di "dare" o "avere" del medesimo;
- d) un elenco dei proprietari con le loro generalità e la indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano abituale dimora nello stabile;
- e) gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino;
- f) una planimetria dell'intero stabile;
- g) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art. 22 - Risultati dell'esercizio

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea. Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca, oppure di dimissione in corso di esercizio e deve essere eseguito entro quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

Art. 23 - Fondo comune

Per provvedere alle spese della gestione annuale, ordinaria, deve essere costituito un fondo comune il cui importo verrà determinato di volta in volta dall'Assemblea ordinaria all'inizio di ogni anno amministrativo. Tutte le somme incassate preventivamente e delle quali l'Amministratore rilascerà regolare ricevuta, resteranno a disposizione del fondo anche qualora si verificasse un trasferimento di un'unità immobiliare da un proprietario ad un altro, poichè le somme stanziare in base al presente Regolamento seguono le unità immobiliari e non le persone dei condomini. I venditori dovranno pertanto rivalersi sui compratori per ottenere l'eventuale rimborso di tutto o parte delle somme anticipate.

Art. 24 - Chiusura dell'esercizio

L'esercizio finanziario si chiude al 31 Dicembre di ogni anno. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministrazione.

Art. 25 - Morosità e sanzioni

Il condomino è costituito in mora senza necessità di previa comunicazione per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita degli ammontari da lui dovuti. Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico. In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'un per cento (1%) della somma dovuta per ogni decade di ritardo nei pagamenti. Il ricavo dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo comune quale riserva per le successive spese da sostenere.

RIPARTIZIONE SPESE

Art. 26 - Ripartizione delle spese

Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni nonché del verde pubblico (solo manutenzione ordinaria) in proporzione alla quota di proprietà corrispondente al valore della sua proprietà esclusiva.

Art. 27 - Preventivo e rendiconto delle spese

Nel preventivo delle spese annuali e nel rendiconto le spese vanno classificate, oltre che per la destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione. L'Amministratore trasmette copia del preventivo e del rendiconto almeno 8 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea e per lo stesso periodo dovrà tenere a disposizione dei condomini, documenti e giustificativi di cassa. Entro 15 giorni dall'approvazione da parte dell'Assemblea del progetto di ripartizione delle spese, ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione secondo le modalità stabilite dall'Assemblea.

Art. 28 - Modifiche alle quote

Le quote di comproprietà delle cose comuni non sono modificabili se non con la maggioranza assoluta.

NORME FINALI

Art. 29 - Controversie

Nell'evenienza di vertenze o di dissidi tra condomini ovvero fra questi e l'Amministratore anche in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente Regolamento, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla competente associazione della proprietà edilizia per tentare un amichevole composizione prima di adire l'Autorità Giudiziaria.

Art. 30 - Separazione di responsabilità per liti

Nell'eventualità che l'Amministratore nell'ambito delle competenze attribuitegli in base al presente Regolamento o l'Assemblea abbiano disposto di intentare azione legale o di resistere in giudizio, il condomino dissenziente può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza dando avviso all'Amministratore entro trenta giorni da quello in cui il Condominio ha avuto notizia dell'iniziativa.

Qualora l'esito della causa è favorevole al Condominio e ne derivano dei vantaggi anche al dissenziente, questi sarà tenuto a concorrere alle spese subite che non sia stato possibile recuperare dalla parte soccombente.

Art. 31 - Locazione delle proprietà individuali

Ogni condominio dovrà inserire nel contratto di affitto dell'unità immobiliare di sua proprietà concessa in locazione a terzi, l'obbligo del pieno rispetto di tutte le disposizioni del presente Regolamento.

Il condomino sarà comunque responsabile in solido con il conduttore per tutte le eventuali azioni od omissioni commesse dal conduttore stesso in violazione del presente Regolamento.

Art. 32 - Richiamo alle norme di legge

Per quant'altro non contemplato nel presente Regolamento, valgono le disposizioni degli articoli 1117 e seguenti del codice civile relativo al condominio negli edifici.

Indice degli articoli

Art.1 Descrizione degli immobili	2
Art.2 Proprietà comuni	2
Art.3 Uso delle parti comuni e regole generali di comportamento	2
Art.4 Valori proporzionali delle unità	3
Art.5 Obbligatorietà del Regolamento	3
Art.6 Modifiche del Regolamento	3
Art.7 Obblighi dei Condomini	3
Art.8 Innovazioni alle cose comuni	4
Art.9 Destinazione delle unità	4
Art.10 Lavori delle proprietà individuali	4
Art.11 Organi di rappresentanza	4
Art.12 L'Amministratore	4
Art.13 Compiti dell'Amministratore	5
Art.14 L'Assemblea	5
Art.15 Diritto di voto e delega	5
Art.16 Validità e maggioranze	5
Art.17 Attribuzioni dell'Assemblea	5
Art.18 Verbale dell'Assemblea	5
Art.19 Obbligatorietà	6
Art.20 Comunicazione delibere	6
Art.21 Atti e documenti per l'amministrazione	6
Art.22 Risultati dell'esercizio	6
Art.23 Fondo comune	7
Art.24 Chiusura dell'esercizio	7
Art.25 Morosità e sanzioni	7
Art.26 Ripartizione delle spese	7
Art.27 Preventivo e rendiconto delle spese	7
Art.28 Modifiche alle quote di proprietà	7
Art.29 Controversie	8
Art.30 Separazione di responsabilità per liti	8
Art.31 Locazione delle proprietà individuali	8
Art.32 Richiamo alle norme di legge	8

La cooperativa Porto. Pino

PLANIMETRIA GENERALE INSEDIAMENTO COOPERATIVA PORTO PINO
TAVOLA DELLE PARTI A COMUNE

Via delle Fagherite



- 1 *[Signature]*
- 2
- 3 *[Signature]*
- 4 *[Signature]*
- 5 *[Signature]*
- 6 *A. Usciu*
- 7 *[Signature]*
- 8 *[Signature]*
- 9 *[Signature]*
- 10 *[Signature]*
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15 *[Signature]*
- 16
- 17 *Cole Braccini*
- 18 *[Signature]*
- 19 *[Signature]*
- 20 *[Signature]*
- 21 *[Signature]*
- 22 *[Signature]*
- 23 *[Signature]*
- 24 *[Signature]*
- 25 *[Signature]*
- 26 *[Signature]*
- 27 *[Signature]*
- 28 *[Signature]*
- 29 *[Signature]*
- 30 *[Signature]*