

P A R C O C A S T A L D O

Via Poli - P O R T I C I

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

dei Fabbricati A e B

Sig.

Cozzolino Maria

Fabbricato

B

Scala

D

piano

1

interno

3

Contratto registrato il 12.11.54 n. 8682 serie

Mod. 7330



N.489 di repertorio

N.112 della raccolta

VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosessantacinque, il giorno ventisette del mese di marzo, in Napoli, nel mio recapito notarile, in Via Roma, 116.

Innanzitutto a me AVV. GABRIELE POSTERARO, Notaio residente in Meta, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Napoli, con studio in Meta al Corso Italia, 46/E

SI E' COSTITUITO

DOTTOR CASTALDO DOMENICO, imprenditore edile, nato ad Afragola il 13 gennaio 1917 ed ivi domiciliato alla Via Domenico Morelli, 1, e con uffici in Napoli alla via Zannotti, 20.

Della identità personale del quale io Notaio sono certo.

Lo stesso costituito, col mio consenso, rinuncia alla assistenza dei testimoni e mi dichiara di voler depositare, come effettivamente mi consegna e deposita perché resti conservato nei miei atti, ed allo scopo di ottenere registrazione, trascrizione e copie, il regolamento di condominio dei fabbricati A e B siti alla via Poli di Portici sull'area denominata PARCO CASTALDO di sua proprietà e recentemente da lui co-

N. 630 Mod. I Vol. 109

Registrato a Sorrento il 2/4/65

Il Procuratore: M. Taliento

Trascritto nella Conservatoria dei

RR. II^a di Napoli il 3/4/1965

ai nn. 17075 RG. o 11803 RIV.

Il Conservatore: Cosolo

✓

struiti su parte del suolo da lui acquistato dal sig.

ROCCA GIUSEPPE con atto per Notar ISABELLA COSENTI-

NI del 3 marzo 1963 registrato a Napoli Atti Pubbli-

ci il 4 aprile 1963 n.19112 e trascritto alla Conser-

vatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 30 aprile

le 1963 ai n.19426 R.G.e 14072 R.P.

I predetti fabbricati formano un sol corpo al piano

scantinato e ciascuno di essi si compone attualmente

oltre il piano scantinato, di piano terra, in parte

rialzato, e cinque piani superiori.

Il tutto confina, nell'insieme, compreso le aree sco-

perte annesse, a nord con la via Poli, e successiva-

mente, proseguendo nel senso orario, con proprietà fra-

telli Scarpati, con proprietà ex Mele, con proprietà

Cirillo Rocco ed infine con proprietà Zeno Pietro ed

Gallo Luisa.

Io Notaio aderendo alla richiesta ho ritirato il pre-

detto regolamento di condominio che consiste di sei

fogli di carta bollata da lire quattrocento dattilo-

scritti, oltre le tabelle millesimali, per la scala A

di dodici pagine, per la scala B di dieci pagine, per

la scala C di dieci pagine e per la scala D anche

di dieci pagine, tabelle allegate al regolamento stes-

so in modo da formare unico documento.

Detto regolamento, in uno alle predette tabelle mil-

lesimali, resta allegata al presente verbale sotto la lettera A, per formarne parte integrante, previa vidimazione in ciascun foglio del costituito e di me Notaio a norma di legge.

Il presente atto verrà trascritto, a favore e contro il costituito, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli ed all'uopo il costituito espressamente autorizza il sig. Conservatore ad eseguire tale trascrizione esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese tutte del presente atto cadono a carico del DOTTOR CASTALDO DOMENICO.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che é stato da me letto unitamente all'allegato al costituito il quale, da me interpellato, ne dichiara il contenuto conforme alla sua volontà e l'approva.

L'atto medesimo da me diretto, consta di fogli uno per pagine quattro, scritto da persona di mia fiducia.

F.to: DOMENICO CASTALDO - NOTAR GABRIELE POSTERARO
segue l'impronta del sigillo notarile.

4

Fabbricato in Condominio
in Portici alla Via Poli
Scala "D"

Tabella Millesimale

8

- CONDOMINIO VIA POLI - SCALA "D"

RIEPILOGO SUI MILLESIMI ESATTI DELLA RIPARTIZIONE
DEI VARI CONTRIBUTI

P.no	Numero	Spese com. serv. com.	Manut.ord. Ascensore	Manuten. straord. Ascens.	Manuten. Scala	Riscal- damento
Sem.	Scuola	70	-	-	35	159
R.to	1	42	-	-	21	48
"	2	35	-	-	18	37
"	3	45	-	-	22	47
1°	4	54	39	21	39	55
"	5	42	31	17	31	39
"	6	51	38	20	37	48
2°	7	57	56	46	53	55
"	8	45	45	37	42	39
"	9	55	54	44	51	48
3°	10	60	74	73	66	55
"	11	47	58	58	52	39
"	12	58	70	70	64	48
4°	13	63	92	102	80	55
"	14	50	73	81	63	39
"	15	61	89	98	77	48
5°	16	60	102	121	90	55
"	17	47	81	96	72	39
"	18	58	98	116	87	48
		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

- CONDOMINIO VIA POLI - SCALA "D" -

TABELLA DI COEFFICIENTI

P.no	N.ro	Superf.	Balconi	Tot.	Coeff. util.	Coeff. orien.	Coeff. espos.	Coeff. piano
Sem.	Scuola	280.00	-	280.00	0.92	0.90	0.85	0.50
R.to	1	98.50	1.50	100.00	0.96	0.92	0.88	0.75
"	2	75.80	2.50	78.30	0.97	0.97	0.90	0.75
"	3	96.00	4.00	100.00	0.96	0.97	0.90	0.75
1°	4	112.20	3.80	116.00	0.96	0.90	0.88	0.85
"	5	80.20	2.40	82.60	0.97	0.97	0.90	0.85
"	6	97.40	3.80	101.20	0.96	0.97	0.90	0.85
2°	7	112.20	3.80	116.00	0.96	0.90	0.88	0.90
"	8	80.20	2.40	82.60	0.97	0.97	0.90	0.90
"	9	97.40	3.80	101.20	0.96	0.97	0.90	0.90
3°	10	112.20	3.80	116.00	0.96	0.90	0.88	0.95
"	11	80.20	2.40	82.60	0.97	0.97	0.90	0.95
"	12	97.40	3.80	101.20	0.96	0.97	0.90	0.95
4°	13	112.20	3.80	116.00	0.96	0.90	0.88	1.00
"	14	80.20	2.40	82.60	0.97	0.97	0.90	1.00
"	15	97.40	3.80	101.20	0.96	0.97	0.90	1.00
5°	16	112.20	3.80	116.00	0.96	0.90	0.88	0.95
"	17	80.20	2.40	82.60	0.97	0.97	0.90	0.95
"	18	97.40	3.80	101.20	0.96	0.97	0.90	0.95

- CONDOMINIO VIA POLI - SCALA "D" -

- SPESE COMUNI PER I SERVIZI COMUNI -

P.no	Numero	Superf. totale	Prodott. Coeff.	Superf. virtuale	Val.	Mill.	Mill. esatti
Sam.	Scuola	280.00	0.350	98.00	9.80	70.10	70
R.to	1	100.00	0.582	58.20	5.82	41.60	42
"	2	78.30	0.635	49.70	4.97	35.40	35
"	3	100.00	0.628	62.80	6.28	45.00	45
1°	4	116.00	0.646	75.00	7.50	53.70	54
"	5	82.60	0.720	59.50	5.95	42.50	42
"	6	101.20	0.712	72.00	7.20	51.50	51
2°	7	116.00	0.684	79.30	7.93	56.80	57
"	8	82.60	0.762	63.00	6.30	45.10	45
"	9	101.20	0.754	76.30	7.63	54.60	55
3°	10	116.00	0.722	83.70	8.37	59.90	60
"	11	82.60	0.804	66.40	6.64	47.50	47
"	12	101.20	0.796	80.50	8.05	57.60	58
4°	13	116.00	0.760	88.10	8.81	63.00	63
"	14	82.60	0.846	69.80	6.98	50.00	50
"	15	101.20	0.838	84.80	8.48	60.70	61
5°	16	116.00	0.722	83.70	8.37	59.90	60
"	17	82.60	0.804	66.40	6.64	47.50	47
"	18	101.20	0.796	80.50	8.05	57.60	58
				1.397.70	139.77	1.000.00	1.000

8

- CONDOMINIO VIA POLI - SCALA "D" -

. CONTRIBUTO ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA ASCENSORE

TABELLA I

P.no	N.ro	Val.per unità	Val.per piano	Val.tot. per p.no	Mill.per piano	Mill.per unità	Mill. esatti
1°	4	7.50				21.50	21
"	5	5.95				17.20	17
"	6	7.20	20.65	20.65	59.20	20.50	20
2°	7	7.93				45.90	46
"	8	6.30				36.60	37
"	9	7.63	21.86	43.72	126.50	44.00	44
3°	10	8.37				72.70	73
"	11	6.64				57.70	58
"	12	8.05	23.06	69.18	200.30	69.90	70
4°	13	8.81				102.00	102
"	14	6.98				80.80	81
"	15	8.48	24.27	97.08	280.80	98.00	98
5°	16	8.37				120.80	121
"	17	6.64				95.90	96
"	18	8.05	23.06	115.30	333.20	116.50	116
		112.90	112.90	345.93	1.000.00	1.000.00	1.000

9

- CONDOMINIO VIA POLI - SCALA "D" -
ESERCIZIO E MANUTENZIONE ORDINARIA ASCENSORE
MILLESIMI PROPORZIONALI AI VALORI

TABELLA II

Piano	Numero	Valori per unità	Valori per piano	Millesimi per unità	Millesimi esatti
1°	4	7.50		66.40	66
"	5	5.95		52.70	53
"	6	7.20	20.65	63.80	64
2°	7	7.93		70.30	70
"	8	6.30		55.80	56
"	9	7.63	21.86	67.60	68
3°	10	8.37		74.10	74
"	11	6.64		58.80	59
"	12	8.05	23.06	71.30	71
4°	13	8.81		78.00	78
"	14	6.98		61.80	62
"	15	8.48	24.27	75.20	75
5°	16	8.37		74.10	74
"	17	6.64		58.80	59
"	18	8.05	23.06	71.30	71
		112.90	112.90	1.000.00	1.000

10

- CONDOMINIO VIA POLI - SCALA "D" -
ESERCIZIO E MANUTENZIONE ORDINARIA ASCENSORE

P.no	N.ro	Val.per unità	6/10spesa Tab. I	4/10spesa Tab. II	Totale	Millesimi esatti
1°	4	7.50	12.60	26.40	39.00	39
"	5	5.95	10.20	21.20	31.40	31
"	6	7.20	12.00	25.60	37.60	38
2°	7	7.93	27.60	28.00	55.60	56
"	8	6.30	22.20	22.40	44.60	45
"	9	7.63	26.40	27.20	53.60	54
3°	10	8.37	43.80	29.60	73.40	74
"	11	6.64	34.80	23.60	58.40	58
"	12	8.05	42.00	28.40	70.40	70
4°	13	8.81	61.20	31.20	92.40	92
"	14	6.98	48.60	24.80	73.40	73
"	15	8.48	58.80	30.00	88.80	89
5°	16	8.37	72.60	29.60	102.20	102
"	17	6.64	57.60	23.60	81.20	81
"	18	8.05	69.60	28.40	98.00	98
			600.00	400.00	1.000.00	1.000

11

- CONDOMINIO VIA POLI - SCALA "D" -

RIEPILOGO SPESA MANUTENZIONE SCALA

P.no	Numero	Mill.rag. valore	50% Mill. rag.val.	50% Mill. rag.altezz.	Totale	Mill. esatti
Sam.	Scuola	70.10	35.05	-	35.05	35
R.to	1	41.60	20.80	-	20.80	21
"	2	35.40	17.70	-	17.70	18
"	3	45.00	22.50	-	22.50	22
1°	4	53.70	26.85	12.10	38.95	39
"	5	42.50	21.25	9.60	30.85	31
"	6	51.50	25.75	11.60	37.35	37
2°	7	56.80	28.40	24.15	52.55	53
"	8	45.10	22.55	19.15	41.70	42
"	9	54.60	27.30	23.30	50.60	51
3°	10	59.90	29.95	36.30	66.25	66
"	11	47.50	23.75	28.80	52.55	52
"	12	57.60	28.80	34.90	63.70	64
4°	13	63.00	31.50	48.45	79.95	80
"	14	50.00	25.00	38.35	63.35	63
"	15	60.70	30.35	46.65	77.00	77
5°	16	59.90	29.95	60.50	90.45	90
"	17	47.50	23.75	47.90	71.65	72
"	18	57.60	28.80	58.25	87.05	87
		1.000.00	500.00	500.00	1.000.00	1.000

18

- CONDOMINIO VIA POLI - SCALA "D" -
CONTRIBUTO ALLA MANUTENZIONE SCALA
MILLESIMI IN RAGIONE DELL'ALTEZZA

P.no	N.ro	Val.per unità	Val.per piano	Numeraz. piano	Quindice simi	Mill.per piano	Mill.per unità
1°	4	7.50					24.20
"	5	5.95					19.20
"	6	7.20	20.65	1	7.50	66.60	23.20
2°	7	7.93					48.30
"	8	6.30					38.30
"	9	7.63	21.86	2	15.00	133.20	46.60
3°	10	8.37					72.60
"	11	6.64					57.60
"	12	8.05	23.06	3	22.60	200.00	69.80
4°	13	8.81					96.90
"	14	6.98					76.70
"	15	8.48	24.27	4	30.20	266.90	93.30
5°	16	8.37					121.00
"	17	6.64					95.80
"	18	8.05	23.06	5	37.60	333.30	116.50
v							
		112.90	112.90	15	112.90	1.000.00	1.000.00

13

- CONDOMINIO VIA POLI - SCALA "D" -

RISCALDAMENTO

Piano	Numero	Cubatura	Millesimi	Millesimi esatti
Sem.to	Scuola	980	159.00	159
R.to	1	295	48.40	48
"	2	227	37.20	37
"	3	288	47.40	47
1°	4	337	55.00	55
"	5	240	39.00	39
"	6	292	47.80	48
2°	7	337	55.00	55
"	8	240	39.00	39
"	9	292	47.80	48
3°	10	337	55.00	55
"	11	240	39.00	39
"	12	292	47.80	48
4°	13	337	55.00	55
"	14	240	39.00	39
"	15	292	47.80	48
5°	16	337	55.00	55
"	17°	240	39.00	39
"	18	292	47.80	48
		6.135	1.000.00	1.000

211

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per i FABBRICATI A e B DEL PARCO CASTALDO

VIA POLI PORTICI

CAPO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Il presente regolamento disciplina i rapporti dei condomini che verranno a costituirsi per effetto di vendita di porzioni di piani dei due edifici. Esso, fino ad eventuali modifiche da apportarsi nei modi di legge, è obbligatorio per tutti i partecipanti ai condomini, loro eredi ed aventi causa e, nella parte cui spetti, per tutti i locatori e conduttori.

Art. 2

Per tutto quanto non è contemplato nel titolo di acquisto o nel presente regolamento si applicheranno le norme di legge vigenti in materia.

CAPO II°

PROPRIETÀ COMUNI

Art. 1

Salvo titolo contrario, costituiscono proprietà comune a tutti i condomini di ciascuno edificio

«L'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, la ossatura di pilastri e travi in cemento armato, l'insieme delle tempagnature fra i pilastri perimetrali

1100

per la chiusura degli ambienti, le facciate, le gronde e i relativi fognoli per le acque pluviali, le reti di fognatura e le condutture di scarico delle acque luride, per l'intera loro altezza in verticale, ad eccezione delle diramazioni di proprietà esclusiva di ogni condomino; in genere tutte le parti dell'edificio destinato ad uso comune, gli impianti per l'acqua e gli impianti di illuminazione dei locali comuni, gli impianti di gas e di energia elettrica fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva, lo impianto di riscaldamento con i locali a ciò destinati e lo impianto centralizzato per la televisione. Il diritto proporzionale di ciascun condomino sulle cose comuni è espresso in millesimi del valore attribuito all'intero edificio, in apposita tabella, la quale, come le altre tabelle indicate negli articoli seguenti, è alligata al presente regolamento e viene indicata con la lettera A

ART. 2

Sono di proprietà comune ai proprietari degli appartamenti: Le rispettive scale di accesso; l'atrio e i telai del vano di ingresso all'atrio, gli anditi e i pianerottili, i rampanti, gli infissi delle finestre delle scale, l'impianto di ascensore con relativa cabina, macchinari ed accessori, i locali destinati alla

216

portineria e all'alloggio del portiere le porte, le installazioni, ed i manufatti di qualsiasi genere che servono allo uso comune e al godimento comune. Le tabelle allegate al presente regolamento stabiliscono, in millesimi, i diritti proporzionali, di ciascun condomino sulle cose indicate al presente articolo.

CAPO 3°

NORME PER L'USO ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI E DELLE PROPRIETA' PARTICOLARI

ART. 1

E' vietato:

- a) di adibire i locali di abitazione ad uso contrario alla legge, alla moralità e alla sanità;
 - b) di fare ciò che possa arrecare danno o molestia ai condomini ed ai terzi;
 - c) di costruire, installare e mantenere pollai, moschiere sui balconi, e finestre prospettanti, distendere fili e sciorinare biancheria dai balconi e finestre dalle facciate ad est, nord, ed ovest;
 - d) di tenere in qualsiasi locale animali di qualsiasi specie, eccettuati i cani, gatti ed uccelli, quanto non arrechino danno e disturbo agli altri condomini.
- E' fatto obbligo ai detentori di cani, di tenere i medesimi al guinzaglio quanto escono dall'appartamento e di evitare con ogni mezzo che, abbaiando, re-

chino disturbo ai vicini, specialmente di notte;

e) di gettare immondizie ed oggetti qualsiasi e di esporre o battere panni, tappeti, ed altro dalle scale.

Dalle finestre é vietato battere panni, tappeti e vestiario in genere oltre le ore 10 antimeridiane;

f) di affidare le chiavi del portone ad amici e altre persone di servizio;

g) oltre le ore 24 (ventiquattro), di suonare cantare, ballare, salvo il consenso espresso dai condomini vicini;

h) di lasciare bambini per le scale, negli accessi ai fabbricati e negli anditi dello stabile e nella portineria. Le persone addette al servizio dei condomini non potranno sostare per le scale, negli anditi e in portineria, se non per il tempo richiesto per le loro faccende;

i) di apporre targhe dischi indicatori, cartelli ed insegna nello andito, nelle scale sui terrazzi, ad eccezione delle targhette purché decorose e di dimensioni normali e uguali per tutte le porte degli appartamenti;

l) di accupare con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, gli anditi ed in genere i locali di proprietà comune.

Ciascun condomino é tenuto:

✓ 0

a) fare seguire con sollecitudine le riparazioni dei danni che eventualmente si verificassero nello interno dei locali di sua proprietà e che potessero, comunque, portare nocumento alle persone e alle cose di proprietà comuni o di terzi;

b) provvedere nel più breve tempo possibile, previo consenso e direzione dell'amministratore alle riparazioni, a proprie spese, dei guasti e dei danneggiamenti derivati alle cose comuni da fatto e da colpa propria. Ogni condomino ha inoltre la facoltà di segnalare all'amministratore del condominio le eventuali deficienze riguardanti i servizi e l'uso delle cose comuni;

c) Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda ad ispezione o ai lavori ritenuti necessari dall'amministratore per la conservazione delle parti comuni, ivi compresi i restauri delle facciate.

ART. 2

Se, a qualsiasi titolo, si proceda al frazionamento di un piano o di una porzione di piani, gli interessati dovranno esibire alla amministrazione del condominio copia autentica del relativo atto di trasferimento e procedere, di accordo con la medesima alla divisione dei millesimi attribuiti a detto piano o

2/1

porzione di piano. I condomini che cedono i loro appartamenti in fitto, devono all'atto della stipulazione dei relativi contratti, portare a conoscenza dei loro inquilini le norme del presente regolamento, che gli stessi dovranno obbligarsi ad osservare.

ART. 3

I condomini possono eseguire, nell'interno dei locali di loro proprietà, lavori ed impianti che rendano più confortevole l'uso dei locali stessi, sempre che le innovazioni non compromettano la statica dello edificio e, non ne alterino il decoro architettonico.

ART. 4

Gli organi di amministrazione e rappresentanze del condominio sono:

- 1) L'Amministratore
- 2) L'Assemblea.

ART. 5

L'amministratore è nominato per i primi 5 anni di gestione condominiale viene designato dalla Impresa venditrice con il compenso di L. 20.000 per ogni fabbricato. In seguito è nominato annualmente dalla assemblea.

Le attribuzioni e funzioni dell'amministratore sono regolate dagli art. 1129 - 1130 - 1131 - del codice civile; inoltre allo stesso è fatto obbligo di

provvedere:

a) All'eventuale assunzione del secondino, e sorvegliare che il portiere ed il secondino isplichino con decoro e disciplina il loro servizio, secondo lo allegato regolamento, al pagamento delle loro retribuzioni secondo i contratti collettivi, ed alle relative assicurazioni previdenziali.

A) Fornire al portiere ed all'eventuale secondino di una decente divisa invernale ed una estiva ed i, tutte per il lavoro.

b) All'assicurazione del fabbricato contro i rischi dell'incendio, da una caduta del fulmine e quelli di responsabilità civile verso terzi.

c) Alla compilazione del preventivo delle spese correnti durante l'anno per la custodia, in esse comprese le spese per la fornitura d'acqua e della luce nell'alloggio del portiere e le assicurazioni sociali del portiere stesso, per la nettezza, per la illuminazione del fabbricato, nonché per la manutenzione ordinaria delle cose comuni ed in generale per quanto è necessario per la conservazione del fabbricato stesso, ed il mantenimento della sua esteriorità, specie negli androni;

d) A sottoscrivere i contratti per la manutenzione, dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico,

21
dei telefoni interni.

ART.6

Per l'esecuzione del suo mandato è conferita allo amministratore la facoltà di ispezione in qualunque tempo dei locali di proprietà comune e in particolare, gli impianti dell'acqua le condutture e gli impianti di riscaldamento e di ascensori, di scale e la rete della fognatura, ciò allo scopo di accertare gli stati degli impianti di proprietà comune e per provvedere ai lavori necessari all'interesse di tutti i condomini.

ART.7

Ogni condomini mensilmente è tenuto a fornire anticipatamente all'amministratore i mezzi per sostenere le spese di ordinaria amministrazione. La emissione delle bollette viene comunicata e con avviso comune da affiggersi in portineria, e con avviso singolo. Dalla comunicazione fatta come sopra, il pagamento dovrà essere effettuato nei 15 giorni successivi. Trascorso tale termine, sui pagamenti ritardati è dovuta una indennità di mora del 6% che non potrà essere superiore alle lire 1000, salvo, in ogni caso, la procedura di ingiunzione di cui all'art.63 delle disposizioni di attuazione del c.c.; Tale indennità sarà contabilizzata in diminuzione delle spese gene-

rali di gestione.

La stessa procedura sarà seguita per l'importo dei lavori straordinari deliberati dall'assemblea.

ART. 8

L'amministratore dovrà tenere una contabilità dalla quale risulteranno gli introiti e le spese nonché le posizioni individuali di ogni singolo condomino. Dovrà inoltre, tenere raccolti tutti i documenti relativi alla gestione del condominio con speciale riguardo ai libri contabili alla corrispondenza ed ai documenti giustificativi delle spese fatte ed al libro dei verbali dell'assemblea.

Qualora un condomino è moroso, l'amministratore, dopo ulteriore avviso di tolleranza con termine di giorni cinque agirà senz'altro giudiziariamente per il recupero del credito, nominando procuratore ed avvocato, senza necessità di approvazione o ratifica dell'assemblea.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse abbiano carattere urgente ed indifferibili, per quanto riguarda, invece, la normale amministrazione, l'amministratore può disporre per le spese che non eccedano le cinquantamila lire per volta.

ART. 9

2/2

Al 31 marzo di ogni anno si chiuderà la gestione dell'amministrazione condominiale e l'amministratore compilerà il rendiconto da sottoporre alla approvazione dell'assemblea entro 30 giorni successivi. In base alle risultanze del rendiconto approvato l'amministratore farà il riparto delle spese fra i condomini, per ognuno dei quali compilerà un conto individuale.

Detto conto dovrà essere trasmesso agli interessati entro 15 giorni dall'avvenuto approvazione del rendiconto, ed il saldo di esso dovrà essere regolato entro 15 giorni dal suo invio.

ART. 10

In caso di vendita e comunque di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà gli aventi causa sono tenuti, in solido col dante causa, a rispondere degli eventuali debiti di quest'ultimo verso l'amministrazione del condominio.

ART. 11

ASSEMBLEA

L'assemblea dei condomini legalmente costituita rappresenta l'intera comunione. Essa ha lo scopo di discutere e deliberare su questioni di interesse comune e le sue deliberazioni prese in conformità alla legge ed al presente regolamento, sono obbligatorie

V

per gli assenti ed i dissenzienti, salvo il diritto di opposizione in sede giudiziaria, a termine di legge.

ART. 12

L'assemblea viene convocata dall'amministratore in via ordinaria, una volta l'anno per la presentazione e l'approvazione del preventivo e del rendiconto, ed in via straordinaria, ogni quavolta l'amministratore ne ravvisi la necessità e ne sia fatta richiesta scritta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. L'assemblea ordinaria deve essere convocata entro 30 giorni successivi al 31 marzo di ogni anno.

ART. 13

La convocazione dell'assemblea dovrà essere fatta a mezzo lettera raccomandata, da presentarsi almeno cinque giorni prima della data fissata per la seduta.

ART. 14

I singoli proprietari potranno farsi rappresentare da un'altra persona con semplice delega, apposta in calce al foglio di convocazione, restando convenuto che tale delega comporta la relativa ratifica dell'operario del delegatario.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste avranno diritto ad un solo rappresentante, sia in assemblea che

di fronte al condominio in genere.

L'usufruttuario di un piano o di porzione di piano esercita il diritto di voto negli affari relativi alla ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni; mentre il proprietario lo esercita, quando si tratta di deliberare in merito ad innovazioni; ricostruzioni ed opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio.

ART.15

L'assemblea può deliberare un fondo di riserva speciale da essere aumentato con contributi annui dai condomini nella misura del 10% dei contributi risultanti dallo stato di ripartizione delle spese annuali. Tale fondo dovrà essere depositato presso un Istituto di credito intestato all'amministratore del condominio con facoltà di prelievo con firma congiunte dall'amministratore e di un Consigliere del condominio.

ART.16

Di tutte le deliberazioni prese dall'assemblea do- essere redatto il verbale del libro delle assemblee.

ART.17

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

a) Le spese di manutenzione, di riparazioni e di

V 1

ricostruzione delle parti comuni del fabbricato; quelle di assicurazione del fabbricato stesso contro i rischi di incendio, caduta del fulmine, responsabilità civile, quelle relative alla retribuzione del portiere, nonché quelle per l'illuminazione di androni, atri, scale, saranno sostenute dai condomini in base ai valori millesimali delle porzioni di piani di loro proprietà;

b) Le spese di manutenzione ordinaria delle scale e le spese di manutenzione e di esercizio dell'ascensore e quelli del riscaldamento sono ripartiti fra i condomini secondo le tabelle millesimali allegate. Quanto alle spese di ricostruzione delle scale e di manutenzione straordinaria dell'ascensore queste vanno riportate sempre in porzione dei millesimi che rappresentano il valore delle loro proprietà di ogni singola scala.

I proprietari dei locali a piano androne, e del cantinato non concorrono alla ripartizione della spesa di manutenzione della scala e dell'ascensore.

ART. 18

La spesa di manutenzione, riparazione e verniciature degli infissi esterni dei locali di proprietà individuale saranno a carico di ogni singolo condomino.

I relativi lavori però saranno decisi ed eseguiti

✓ ✓

di accordo fra tutti i condomini, per modo ottenere
la uniformità dell'esecuzione dell'opera.

ART. 19

Le spese non previste in questo capo, saranno e norma di legge, ripartite fra i condomini in misura proporzionale secondo le tabelle millesimali allegate al presente regolamento di condominio, ed in mancanza di applicabilità delle spese, secondo la quota dei millesimi corrispondenti alle loro proprietà individuali, tenendo conto della natura delle spese e secondo che interessino i condomini o soltanto determinati gruppi di essi.

ART. 20

PERIMENTO PARZIALE O TOTALE DELL'EDIFICIO

In caso di sinistro l'amministratore curerà la pratica necessaria presso la Compagnia Assicuratrice per la liquidazione dei danni subiti dall'edificio per la esazione della indennità liquidata.

Con tale indennità l'amministratore provvederà al ripristino delle parti comuni, attribuendo la eventuale rimanenza a quelli tra i condomini che avranno subiti danni a causa di sinistro.

Detta attribuzione verrà fatta in proporzione del danno subito.

ART. 21

Qualora per incendio o per qualsiasi altra causa lo edificio fosse stato completamente distrutto, o reso in condizioni da rendere impossibili il godimento senza la sua ricostruzione, l'assemblea dei condomini deciderà se si dovrà procedere alla riedificazione del fabbricato, oppure alla vendita del suolo e del materiale di risulta.

ART. 22

Nel caso che si addivene alla vendita, il ricavo sarà ripartito fra tutti i condomini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI PORTIERATO

ART. 1

Il portiere deve vestire correttamente e non mostrarsi mai in abbigliamento disordinato e incompleto stando a guardia dell'ingresso dentro la cabina di portineria e fatta eccezione in genere per le sole ore nelle quali è occupato a fare la pulizia dei locali, durante le quali indosserà la tuta in dotazione, deve indossare la divisa fornitagli dal condominio.

ART. 2

Il portiere è tenuto a mantenere un contegno corretto e cortese con chiunque tratti per ragione del suo servizio, e userà modi rispettosi verso tutti, salutandolo sempre per primo. Deve astenersi da ogni forma

20

di volgare e sconveniente familiarità coi domestici dei condomini. E' fatto assoluto divieto al portiere di chiedere mance e di accettare incarichi per servizi esulanti dai propri compiti.

ART. III

Il portiere deve rifiutare ospitalità nei propri alloggi a persone estranee alla sua famiglia, anche se parenti, dovendo gli alloggi concessi a titolo di parziale corrispettivo delle sue prestazioni, servire esclusivamente per uso di abitazione, propria e della propria famiglia.

ART. IV

Durante il tempo in cui il portone resta aperto, non dovrà mai essere lasciato l'ingresso incustodito. Il portiere potrà assentarsi per il riposo spettantegli tutti i giorni dalle ore 14 alle 17 e per l'intera giornata del martedì; in tale occasione la custodia sarà affidata alla persona che dovrà prenderne il posto, da lui precedentemente designata e di completo gradimento dell'amministrazione.

ART. V

Il portiere osserverà l'orario fissato dalle disposizioni degli organi competenti per l'apertura e chiusura del portone principale e degli ingressi accessori, non potrà quindi ritardare l'apertura la

19

mattina e anticipare la chiusura, la sera.

ART. VI

Dopo chiuso il portone, il portiere dello stabile dovrà fare una accurata visita alle scale, terrazze cantine e altri locali dove potrebbe nascondersi persona, curando che siano ben chiusi gli usci di accesso alle cantine, terrazze e scale.

ART. VII

Il portiere deve evitare che nell'atrio del casamento o sotto il portico del portone d'ingresso, e nel casotto di guardia si fermino persone estranee, si formino capannelli, si depositino oggetti e sostino biciclette, motociclette, penetrino cani o altri animali randagi. Deve pure attentamente vigilare che non vadano per le scale accattani, venditori ambulanti ed individui sospetti, ed interpellare tutte le persone che gli riuscissero sconosciute per sapere il motivo del loro ingresso nello stabile, avvisando a mezzo del citofono i condomini e gli inquilini delle visite delle persone estranee. Costituisce grave negligenza il fatto che alcuno possa entrare nello stabile senza che il portiere o il suo sostituto l'abbia visto e riconosciuto e non sia in grado di riconoscerlo.

ART. VIII

Il portiere viene al corrente il registro degli inquilini, prescritto dalla legge di P.S. Detto registro rimane a disposizione solamente dei locatori e degli agenti di P.S. Agli estranei, il portiere deve fornire cortesemente le informazioni delle quali venissero richieste solo quando abbiano carattere lecito, diversamente dovrà formalmente estenersene. È fatto assoluto divieto di dare indicazioni sulla vita privata dei condomini e dei loro inquilini a chi non è autorizzato per legge.

ART. IX

Il portiere deve tenere costantemente puliti il marciapiede di fronte all'accesso; l'androne, le scale e le porte di caposcala dei singoli appartamenti e gli altri locali comuni dello stabile. Oltre alla pulizia ordinaria giornaliera che deve essere terminata per le ore 9, il portiere dovrà fare una pulizia generale nel giorno di sabato di ogni settimana alle scale, alle terrazze ai locali sotterranei.

Accadendo che i locali e cose ore dette, per una ragione qualsiasi vengano insudiciati nel corso della giornata anche più volte, il portiere deve ripulirli subito, salvo a riferirne se del caso all'amministratore, per gli eventuali provvedimenti. Curare che la persona incaricata rilevi di buon'ora le immondizie.

22

In caso di ritardo o di inadempienza, senza attendere ordini e autorizzazioni, sporgere reclamo all'ufficio rionale della N.U. dandone però notizia all'amministratore.

ART. X

Il portiere avrà particolare cura delle piante e degli altri ornamenti dell'ingresso, scale, androni e cortili, e vigilerà che non siano in alcun modo danneggiati.

Il portiere vigilerà a che le persone della sua famiglia non arrecano disturbo agli abitanti dello stabile o ai visitatori, e che l'ingresso della sua casa sia sempre tenuto chiuso.

ART. XI

Il portiere deve:

a) Curare la distribuzione della posta ai vari inquilini e condomini, con divieto assoluto di tenere la corrispondenza nei locali della portineria, quando nello stabile esistano le cassette per la custodia della corrispondenza stessa, recapitare immediatamente plichi urgenti a lui consegnati. Egli non potrà accettare le raccomandate ed i telegrammi, a meno che non sia stato preventivamente autorizzato per iscritto dall'interessato.

b) Regolare illuminazione negli androni, nelle scale,

24
ecc.

c) Vigilare che non siano imbrattati i muri dell'androne, delle scale dello stabile e del cortile;

d) Sorvegliare il servizio dell'ascensore, egli dovrà curare che l'ascensore sia usato secondo le norme di cui all'apposito regolamento ed accompagnerà allo ingresso dell'ascensore stesso ogni estraneo o persona che non conosca l'uso. In caso di questo dovrà darne comunicazione immediata all'amministratore e provvedere all'applicazione del cartello di fermo.

ART. XII

Il portiere deve assolutamente astenersi dal fornire notizie non autorizzate dall'amministratore su eventuali affitti di appartamenti e non deve procurare subaffitti agli inquilini. Dove però accompagnare i visitatori muniti di permesso agli appartamenti eventualmente da affittarsi, senza alcun diritto e compenso per tale servizio, qualora la visita venisse fatta di autorità da agenti municipali e dal fisco e simili, il portiere deve darne immediato avviso all'interessato, e così pure deve segnalare le contravvenzioni e gli intimi notificatigli, i casi di malattie infettive o sospetti manifestatesi nello stabile, i lavori interessandi allo stabile, sia eseguito nell'interno di questo dai condomini sia in prossim-

23

mità dagli estranei.

ART. XIII

Per l'adempimento delle sue incompen-
se, il portiere
dipende dall'amministratore ed a lui riferisce im-
mediatamente qualunque infrazione o guasto, da chiun-
que commesso, avendo cura di accertarne l'autore.

Allo stesso modo il portiere deve subito recapitare
all'amministratore i reclami, scritti in apposito re-
gistro, che gli vengono consegnati dai condomini e
dagli inquilini.

ART. XIV

Il portiere deve curare il funzionamento e la ali-
mentazione della caldaia del riscaldamento secondo
le istruzioni della ditta installatrice, e nei limi-
ti dei compiti fissatigli dall'amministratore.

Il portiere deve curare l'affissione degli avvisi e
comunicati ricevuti dall'amministratore tenendoli
esposti per il tempo stabilito. Non è permesso né a
lui né ad altri, l'affissione di qualsiasi altro avvi-
sanza espressa autorizzazione.

ART. XV

Le infrazioni alle norme ed disposizioni, innanzi ci-
tate, comportano a carico del portiere tassativamente
le seguenti sanzioni:

a) rimprovero verbale e scritto.

24

b) multa fino a £ 1000

Il rimprovero viene inflitto nel caso di lieve man-

canza ai propri doveri; la multa per mancanza grave, per recidive nelle infrazioni che hanno determinato il rimprovero; per assenza ingiustificata dal servizio.

ART. XVI

Il portiere è passibile di licenziamento immediato e senza indennità nei seguenti casi:

- a) per recidiva nelle mancanze che abbiano dato luogo alla multa.
- b) per ripetuta ubricachezza in servizio;
- c) per persistente contegno scorretto e offese verso i condomini, gli inquilini, l'amministratore.
- d) per più assenze dal servizio senza giustificato motivo;
- e) per ogni altra mancanza che a giudizio dell'amministratore ne renda impossibile la continuazione del servizio.

ASCENSORE

A) ognuno usa l'ascensore a proprio rischio e pericolo.

E) L'uso dell'ascensore è riservato ai comproprietari, inquilini e i loro familiari.

L'uso è vietato a chi non conosce la manovra ed ai

85

bambini non accompagnati da persone adulte.

Le persone di servizio possono usarlo solamente per l'accompagnamento dei bambini ed altrimenti subordinatamente al bisogno degli altri utenti e senza disturbo per gli stessi. E' vietato condurre cani ed altri animali nella cabina.

C) L'ascensore non potrà servire come montacarichi.

Resta quindi vietato di usarlo per il trasporto di oggetti in genere, fatta eccezione per quelli di uso strettamente personale, piccoli pacchi valigette a mano.

D) La cabina deve essere fatta stazionare ai piani e pertanto dopo la salita dovrà essere subito rimandata al pianterreno.

E) L'ascensore porta la massimo 3 persone. E' vietato entrarvi in numero maggiore. La porta della cabina e quella del pianerottolo devono essere chiuse a dovere.

F) Ogni guasto dell'apparecchio, proveniente da manovra contraria alla istruzione, sarà riparata a spese del comproprietario dell'inquilina, alla cui famiglia e cerchia di relazione appartiene la persona che lo ha provocato.

G) Il servizio dell'ascensore funziona sotto sorveglianza del portiere dalle ore 7 alle 2 e resta

a disposizione degli inquilini interessati menzionati alle lettere B) sempre sotto la loro responsabilità dalla ore 22 alle ore 7.

L'amministratore si riserva la facoltà di interrompere il servizio dell'ascensore per eventuali riparazioni e per la manutenzione del medesimo.

H) L'ascensore è messo a disposizione dei condomini per la sola salita. Potrà essere usato per la discesa soltanto in casi speciali previa autorizzazione dell'amministratore, e per un massimo di due persone.

*Allegato "A" all'atto n. 355
di Raccolte
DA: NISII Vicepresidente
A: AMMARE SCARANO*

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

"LOCALI TERRANEI"

Locali ubicati in Via G. Poli n° 76 (piano terraneo) - PORTICI (NA)

PREMESSA

I locali box auto, nonché laboratori o depositi oggetto del presente regolamento sono ubicati al piano terraneo del condominio "Parco Castaldo" sito in Via Gaetano Poli n°76 di Portici (NA) riportato nel N.C.E.U. al foglio 3 particella n°1295.

L'intero complesso oggetto del presente regolamento, denominato condominio "Locali Terranei", fa parte della maggiore consistenza del condominio "Parco Castaldo", già dotato di specifico regolamento condominiale, con annesse tabelle millesimali, registrato a Sorrento il 02/04/1965 N. 630 Mod. I Vol. 109 e trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Napoli il 03/04/1965 ai numeri 17075 R.G. e 11803 Ril.; tale regolamento è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente.

La consistenza immobiliare del piano terraneo che vuoi regolamentare e' composta da 34 (trentaquattro) unita' immobiliari, di cui 27 (ventisette) adibite ad uso box auto, 5 (cinque) locali ad uso laboratorio-deposito, le restanti 2 (due) unità immobiliari sono utilizzate come cantinole.

A tale consistenza va aggiunta, come parte comune ed indivisa, l'intero piazzale esterno ad eccezion fatta delle aree destinate ad ospitare la sosta di n° 4 (quattro) autovetture, che appartengono, come pertinenza singola ed esclusiva, ai proprietari delle unità immobiliari contraddistinte dagli interni di egual numero riportati nella allegata planimetria, che si intende essere parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

E' inoltre parte comune ed indivisa di talune unità immobiliari ogni singola area di manovra che dà accesso agli immobili stessi, così come si evince dalla planimetria surrichiamata, e più specificamente:

- area di manovra "A" comune ed indivisa ai proprietari delle unità immobiliari contraddistinte dai numeri d'interno 07, 08, 09 e 10;
- area di manovra "B" comune ed indivisa ai proprietari delle unità immobiliari contraddistinte dai numeri d'interno 17, 18 e 19;

- area di manovra "C" comune ed indivisa ai proprietari delle unità immobiliari contraddistinte dai numeri d'interno 20, 21, 22, 23, 24 e 25;

Art. 1

Cose comuni

In relazione alle cose comuni inerenti all'intero complesso di fabbricati inteso come condominio "parco Castaldo" si fa esplicito riferimento all'originario regolamento di condominio con allegate tabelle millesimali, così come richiamato in premessa.

➤ *Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari di tutte le unità immobiliari ubicate al solo piano terraneo:*

- a) l'intero piazzale esterno ad eccezione fatta delle aree destinate ad ospitare la sosta di n° 4 (quattro) autovetture, che appartengono, come pertinenza singola ed esclusiva, ai proprietari delle unità immobiliari contraddistinte dagli interni di egual numero riportati nella allegata planimetria, che si intende essere parte integrante e sostanziale del presente regolamento;
- b) i cancelli di accesso al piazzale esterno, con annessi meccanismi di automazione ed illuminazione;
- c) l'impianto elettrico condominiale;
- d) l'impianto di prevenzione incendi con relative attrezzature mobili (estintori, cartellonistica, ecc.);
- e) l'impianto idrico a servizio comune.

➤ *Sono di proprietà comune ed indivisibile ai differenti condomini, così come riportato in premessa:*

- area di manovra "A", comune ed indivisa ai proprietari delle unità immobiliari contraddistinte dai numeri d'interno 07, 08, 09 e 10;
- area di manovra "B" comune ed indivisa ai proprietari delle unità immobiliari contraddistinte dai numeri d'interno 17, 18 e 19;
- area di manovra "C" comune ed indivisa ai proprietari delle unità immobiliari contraddistinte dai numeri d'interno 20, 21, 22, 23, 24 e 25;

Per quanto attiene alle cose comuni, si fa obbligo ai condomini tutti di provvedere al loro buon funzionamento ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, comprese le opere di pulizia delle stesse.

La ripartizione delle occorrenti spese avverrà in base alle quote millesimali previste nelle allegate tabelle.

Art. 2

Muri interni, finestre, e porte di accesso

I muri interni che dividono le singole unità immobiliari sono di proprietà comune dei proprietari delle stesse; le porte di accesso ai locali sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica.

Art. 3

Tabelle millesimali

Per tutti gli effetti, i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini sono riportati nel riparto millesimale che si allega al presente regolamento di condominio e ne forma parte integrante e sostanziale.

Art. 4

Riparto di spese

Le spese relative alla manutenzione, riparazione, pulizia, miglioramenti ed in genere tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, necessarie per la conservazione e l'uso delle parti comuni ai locali del piano terraneo e per i servizi comuni, sono ripartite secondo le apposite tabelle millesimali.

Per ciò che attiene alla determinazione della rata mensile di ogni singola unità immobiliare, essa sarà determinata dalla somma dell'aliquota proporzionale secondo la tabella "A" (Ripartizione spese generali) della quota dovuta al condominio "Parco Castaldo" per l'intero piano terraneo, nonché dalla somma dovuta per la gestione ordinaria e straordinaria del condominio "Locali Terranei".

La tabella "B" (Ripartizione spese aree di manovra), inoltre, verrà utilizzata esclusivamente al fine di ripartire, fra i singoli proprietari delle diverse aree di manovra, le spese occorrenti per gli interventi di qualsivoglia natura (esclusi quelli sulle cose comuni previste dall'art. 1 del presente regolamento), che si renderanno necessari in tali aree.

Art. 5

Norme delle cose comuni

Le modifiche e le innovazioni delle cose comuni devono essere preventivamente autorizzate dall'assemblea dei condomini con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno 2/3 del valore complessivo della cosa comune. La deliberazione con la quale si nega il consenso deve essere motivata, e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, salvo il disposto dell'articolo seguente (articolo 6).

Art. 6

Divieti

E' vietato:

- a) in modo assoluto sostare qualunque tipo di veicolo (auto, moto, biciclette, ecc.) nelle aree di manovra comuni e nel piazzale esterno ad eccezione fatta delle aree destinate ad ospitare la sosta di n° 4 (quattro) autovetture, che appartengono, come pertinenza singola ed esclusiva, ai proprietari delle unità immobiliari contraddistinte dagli interni di egual numero riportati nella allegata planimetria, che si intende essere parte integrante e sostanziale del presente regolamento;
- b) modificare (ad es. aggiungere prese elettriche) l'impianto elettrico di proprietà comune;
- c) in maniera categorica utilizzare gli spazi comuni se non per il transito (in particolare il lavare veicoli o cose, depositare oggetti mobili di qualsiasi specie, fare riunioni o assembramenti, ecc.);
- d) tenere nei locali animali di qualsiasi genere e specie;
- e) depositare materiale nocivo, infiammabile od esplosivo;
- f) tenere i veicoli a motore acceso se non per il tempo strettamente necessario alla manovra, messa in moto ed avviamento;
- g) utilizzare i locali per l'esercizio di mestieri rumorosi, per sedi di partiti politici ed in genere per qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini e/o sia contrario all'igiene, alla morale o al decoro dell'edificio;
- h) lasciare aperti i cancelli di accesso in qualsiasi ora del giorno e della notte;
- i) alle persone addette al servizio del condominio sostare negli spazi condominiali se non per il tempo richiesto dalle loro faccende.

Art. 7

Lavori nei locali di proprietà condominiale.

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alla comodità e al decoro, le cose comuni elencate nell'art. 1 del presente regolamento; alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del cod. civ.; alle spese per l'illuminazione e la pulizia dei locali e spazi comuni, per l'acqua di uso comune, per le fognature e per l'amministrazione, in proporzione del valore delle rispettive loro quote di proprietà, espresse in millesimi come da tabelle allegate.

Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni, nell'interesse del condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo i casi di urgente ed improrogabile necessità.

Art. 8

Lavori nei locali di proprietà esclusiva

Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, le opere e le riparazioni necessarie, la cui omissione possa danneggiare la proprietà degli altri condomini o le parti comuni del fabbricato.

Art. 9

Responsabilità dei condomini per danni alle cose comuni.

Ciascun condomino è responsabile, a norma degli articoli 2043 e seguenti del cod. civ., dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui e delle persone, animali e cose di cui deve rispondere.

Art. 10

Rinunzia ai servizi

La rinunzia ai servizi comuni non è ammessa.

Art. 11

Obblighi particolari dei condomini

Il condomino deve comunicare per iscritto all'amministrazione il proprio domicilio, in mancanza si intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà.

Il condomino subentrante nella proprietà è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'amministrazione le proprie generalità. Il condomino, inoltre, in caso di locazione dell'immobile, dovrà comunicare all'amministrazione i dati anagrafici del proprio inquilino.

Art. 12

Frazionamento

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento di un'unità immobiliare di proprietà particolare, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi da attribuire a ciascuna frazione, nonché alla ripartizione delle quote dell'eventuale fondo di riserva.

Art. 13

Spese per la pulizia

La pulizia delle parti comuni del piano terraneo farà carico, per la spesa relativa, a tutti i condomini in conformità alle relative tabelle millesimali allegate al presente.

Art. 14

Organi di rappresentanza e di amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono: l'amministratore e l'assemblea.

In relazione alle singolari caratteristiche del condominio oggetto del presente regolamento, che risulta essere un "condominio nel condominio", si attribuisce ai singoli condomini esclusivamente la facoltà di partecipare alle assemblee ed alla gestione condominiale relativa al condominio "Locali Terranei", mentre sarà obbligo dell'amministratore p.t. rappresentare il condominio nel più ampio

contesto del condominio "Parco Castaldo", quale procuratore e legale rappresentante di tutti i condomini del piano terraneo.

Art. 15

Nomina amministratore

L'amministrazione condominiale viene affidata a persona di fiducia dell'assemblea e verrà da questa nominata, come per legge.

L'amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea.

Anche se non sia compiuto l'anno, egli decade nella prima assemblea ordinaria successiva alla sua nomina.

L'amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nello adempimento del suo ufficio sotto la sua responsabilità.

Art. 16

Funzioni dell'amministratore

Le funzioni dell'amministratore risultano essere tutte quelle previste dai regolamenti e dalle normative vigenti in materia.

Art. 17

Morosità e sanzioni

Il condomino è costituito in mora, senz'uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

Ogni versamento, anche se accettato, non potrà essere imputato che alla rata antica.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni mese di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalle disposizioni del codice civile. Il ricavato di tale sanzione è devoluto alla cassa condominiale.

Art. 18

Rappresentanza legale

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma

dell'art. 1131 del cod. civ.

Art. 19

Attribuzioni dell'assemblea

L'assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio osservando le disposizioni dell'art. 1138 del cod. civ.
- b) sulla nomina dell'amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune del medesimo.
- d) sull'erogazione dei sopravanzi di gestione;
- e) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo comune delle medesime e sui prelevamenti del fondo stesso.
- f) sulle forme alle quali tutti i condomini devono attenersi, a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro del fabbricato.

Spetta, inoltre, all'assemblea deliberare su ogni altro argomento riguardante l'amministrazione del solo condominio "Locali Terranei" per la conservazione ed il godimento delle cose comuni, demandando l'amministratore a rappresentarlo nel più ampio contesto del condominio "Parco Castaldo" quale procuratore e legale rappresentante di tutti i condomini del piano terraneo.

Art. 20

Sanzioni

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, con specifico riguardo ai divieti previsti dall'art. 6 dello stesso, è stabilita una sanzione pecuniaria di EURO 50 (cinquanta) da devolversi ad istituti di beneficenza, salvo la responsabilità del trasgressore a termine di legge.

L'amministratore, a suo insindacabile giudizio, avrà la facoltà, in caso di inottemperanze ai divieti, di provvedere alla rimozione forzata di cose o veicoli situate in zone vietate (piazzale esterno e/o aree di manovra), con addebito delle spese ulteriori e consequenziali a carico del trasgressore.

Art. 21

Riferimento agli allegati

Formano parte integrante del presente regolamento le due tabelle di ripartizione delle spese.

Art. 22

Rinvio alla legge comune

Per quanto non è stato disposto dal presente regolamento e per quanto non in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

I CONDOMINI

HOLDING IMMOBILIARE S.R.L.

SIG. MARESCA PIETRO

SIG. MARESCA GIOVANNI

SIG. MARESCA MICHELE

SIG. MARESCA MARIA ROSARIA

SIG. MARESCA GIUSEPPINA

SIG. MANCUSI CONCETTA

Condominio "Locali Terranei"

Tabella millesimale "A"

"Ripartizione spese generali"

sub	int.	Proprietario dell'immobile	mq	millesimi
106	1	Maresca Pietro	100,00	90,52
107	2	Holding Immobiliare S.r.l.	18,00	16,29
108	3	Holding Immobiliare S.r.l.	31,00	28,06
109	4	Holding Immobiliare S.r.l.	37,00	33,49
110	5	Maresca Michele	40,50	36,66
111	6	Maresca Giovanni	43,50	39,38
112	7	Maresca Giovanni	27,50	24,89
113	8	Mancusi Concetta	16,50	14,94
114	9	Holding Immobiliare S.r.l.	36,50	33,04
115	10	Holding Immobiliare S.r.l.	48,00	43,45
116	11	Maresca Pietro	17,50	15,84
117	12	Mancusi Concetta	17,50	15,84
118	13	Holding Immobiliare S.r.l.	34,50	31,23
119	14	Mancusi Concetta	48,00	43,45
120	15	Holding Immobiliare S.r.l.	48,00	43,45
121	16	Maresca Giovanni	33,00	29,87
122	17	Maresca Giuseppina	24,00	21,72
145	18/19	Holding Immobiliare S.r.l.	73,00	66,08
125	20	Maresca Pietro	5,70	5,16
126	21	Holding Immobiliare S.r.l.	7,00	6,34
127	22	Maresca Pietro	17,00	15,39
128	23	Maresca Maria Rosaria	24,00	21,72
129	24	Maresca Maria Rosaria	15,75	14,26
142	25	Holding Immobiliare S.r.l.	64,00	57,93
143	26	Holding Immobiliare S.r.l.	51,00	46,16
144	27	Holding Immobiliare S.r.l.	51,00	46,16
133	28/29	Maresca Giuseppina	59,80	54,13
135	30	Mancusi Concetta	14,00	12,67
136	31	Maresca Giovanni	14,00	12,67
137	32	Holding Immobiliare S.r.l.	32,50	29,42

138	33	Maresca Giovanni	13,75	12,45
139	34	Holding Immobiliare S.r.l.	13,75	12,45
140	35	Mancusi Concetta	13,75	12,45
141	36	Mancusi Concetta	13,75	12,45
			1104,75	1000,00

Condominio "Locali Terranei"

Tabella millesimale "B"

"Ripartizione spese aree di manovra"

Area di manovra int. 07 - 08 - 09 - 10:

sub.	int.	Proprietario dell'immobile	mq	millesimi
112	7	Maresca Giovanni	27,50	214,01
113	8	Mancusi Concetta	16,50	128,40
114	9	Holding Immobiliare S.r.l.	36,50	284,05
115	10	Holding Immobiliare S.r.l.	48,00	373,54
			128,50	1000,00

Area di manovra int. 17 - 18/19:

sub.	int.	Proprietario dell'immobile	mq	millesimi
122	17	Maresca Giuseppina	24,00	250,00
145	18	Holding Immobiliare S.r.l.	72,00	750,00
			96,00	1000,00

Area di manovra int. 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25:

sub.	int.	Proprietario dell'immobile	mq	millesimi
145	20	Maresca Pietro	5,70	42,71
126	21	Holding Immobiliare S.r.l.	7,00	52,45
127	22	Maresca Pietro	17,00	127,39
128	23	Maresca Maria Rosaria	24,00	179,84
129	24	Maresca Maria Rosaria	15,75	118,02
142	25	Holding Immobiliare S.r.l.	64,00	479,58
			133,45	1000,00