

***CONDOMINIO DI***  
***VIA M. RIGAMONTI, 7/ VIA T. NUVOLARI, 206 – ROMA***

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

**COMPLESSO IMMOBILIARE IN ROMA**  
**VIA M. RIGAMONTI, 7 / VIA T. NUVOLARI, 206**

REGOLAMENTO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN ROMA,  
VIA M. RIGAMONTI, 7 / VIA TAZIO NUVOLARI, 206

APPROVATO CON VERBALE DI ASSEMBLEA DEL .....

PRESIDENTE.....  
SEGRETARIO.....  
AMMINISTRATORE.....

**PREMESSA**

Il compendio immobiliare sito in Roma, Via M. Rigamonti, 7/Via Tazio Nuvolari, 206, è stato costruito su area concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma con atto a rogito dott.ssa Giuseppa Spadaro, coadiutore del notaio Andrea Jemma di Roma, del 18.07.1980, rep. 23835/7312, registrato a Roma il 29.07.1980 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 l'8.08.1980 al n. 43703. Con tale atto è stata stipulata la convenzione avente per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, la concessione del diritto di superficie in favore delle cooperative "DOMUS GRAN SASSO", "IL FOCOLARE", "SPUMANTE", TERESITA" e "FLAVIA 1940" su aree comprese nel piano di zona n. 39 "Grottaperfetta" nel Comune di Roma, pari ad una cubatura di circa mc 4.190 ciascuna, come meglio specificato nel citato atto di concessione. La concessione viene effettuata per la durata di 99 anni e potrà essere rinnovata ad istanza della concessionaria, alle condizioni di cui all'art. 8 e a norma dell'art. 2 della deliberazione consiliare n. 980 del 23.05.1973.

Il compendio immobiliare è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 2886/C del 30.12.1978.

Successivamente le sole cooperative "DOMUS GRAN SASSO", "IL FOCOLARE", e "TERESITA" hanno ottenuto la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85 n. 173/CS, prot. n. 9150/1997, per la trasformazione dei posti auto in box, all'interno dell'autorimessa situata al piano interrato.

Il Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture con nota prot. n. 44547 del 15.09.2005, ha concesso il Nulla Osta alla assegnazione ai soci degli alloggi, approvando altresì la ripartizione fra i soci delle spese sostenute dalle Cooperative per la costruzione.

## **Art. 1**

### **Oggetto**

Il presente Regolamento, disciplina i rapporti del Condominio sito in Roma, Via Mario Rigamonti, 7/Via Tazio Nuvolari 206, costituito da un fabbricato destinato ad uso residenziale che si eleva per otto piani fuori terra: il piano piloty comune alle quattro scale, sei piani di appartamenti e il piano terrazzo di copertura con torrioni, locali comuni e fuori corsa degli ascensori, oltre ad un piano interrato, comune a tutte le quattro scale, destinato a box chiusi con porte basculanti o, in pochi casi, aperti sulla corsia di manovra, e a cantine. L'edificio è articolato in quattro scale denominate scala "A", scala "B", scala "C" e scala "D"; è dotato di un ingresso principale, pedonale e carrabile, due ingressi pedonali, tutti forniti di citofono, e di una rampa carrabile di accesso all'autorimessa; in corrispondenza degli ingressi alle quattro scale, si trovano altrettanti locali di servizio. All'interno dell'area cortilizia del fabbricato esistono due scale esterne per l'accesso pedonale all'autorimessa oltre ad una terza scala esterna di servizio che si trova nei pressi dell'ingresso alla "scala" A; sempre all'interno dell'area cortilizia si trovano le quattro scale esterne per l'accesso alle cantine collocate nelle vicinanze degli androni d'ingresso di ciascuna "scala" (A, B, C e D).

Il fabbricato, delimitato su strada da recinzione, è circondato dal giardino condominiale illuminato e dotato di impianto di irrigazione automatico; verso l'interno si trova l'area cortilizia, a prato.

L'edificio condominiale è composto inoltre dalle seguenti parti private:

- N. 48 appartamenti;
- N. 48 cantine al piano interrato;
- N. 48 box auto al piano interrato.

## **Art. 2**

### **Proprietà delle parti comuni**

Formano oggetto di proprietà ed uso comune a tutti i Condomini, e in quanto tali indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, opere, installazioni, manufatti e impianti dell'edificio che sono indispensabili alla conservazione dell'edificio, considerate dalle vigenti norme di legge (art. 1117 – Parti comuni dell'edificio) e per destinazione obiettiva, indispensabili all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso.

➤ *Sono comuni a tutto il fabbricato:*

- L'intera area delimitata dalla recinzione perimetrale verso le pubbliche vie e verso altri edifici condominiali confinanti, nonché i manufatti e gli impianti di ragione comune entro di essa installati o installandi, in particolare: l'area su cui insiste l'edificio, il giardino, la corte

interna, il piano piloty, le scale di accesso all'autorimessa, parte della rampa carrabile, la viabilità pedonale e carrabile;

- Le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi, il tetto di ciascuno corpo di fabbrica;
  - La recinzione perimetrale del compendio immobiliare;
  - Le aree esterne: giardino, cortile, aree pavimentate;
  - Il piano piloty;
  - Il cancello principale pedonale e carrabile (via M. Rigamonti, 7), cancelli pedonali secondari (via T. Nuvolati, 206, via M. Rigamonti, 19);
  - La rampa carrabile con ingresso al civico 220, già 210 di via T. Nuvolari; si precisa che la rampa carrabile è in condivisione con altro condominio limitrofo;
  - L'autorimessa interrata: corsia di passaggio, aree di manovra, cancello carrabile d'ingresso, scale di accesso, aperture a soffitto per l'aerazione, locali comuni;
  - Sala condominiale al piano interrato;
- e quant'altro di proprietà comune anche se non espressamente citato.

➤ *Sono comuni a tutto il fabbricato i seguenti impianti:*

- I servizi e gli impianti di acqua, gas, energia elettrica, telefono, fino ai contatori dei singoli utenti;
- I due cancelli carrabili automatici di ingresso al complesso con relativi impianti ecc.
- L'impianto di illuminazione esterna per cancelli d'ingresso, giardino, cortile, piano piloty;
- L'impianto citofonico esterno: cancello principale su via M. Rigamonti, 7, cancello secondario su via T. Nuvolari, 206;
- L'impianto di illuminazione interna comune al piano interrato per corsia di passaggio dell'autorimessa, corridoio cantine, locali comuni al piano interrato;
- L'impianti e dispositivi antincendio di estinzione;
- L'impianto di irrigazione dell'area esterna e relativi pozzi di alimentazione compreso di tubazioni, pompe e quant'altro;
- È altresì bene comune dei condomini anche il decoro estetico e architettonico di tutte le facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva; pertanto ricadono nel decoro elementi come balconi, infissi, ringhiere ecc.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun Condomino è in proporzione al valore della sua porzione del totale, espressa in millesimi e come riportata nelle tabelle millesimali allegate, nella colonna "*Tabella "A" - Valori millesimi di proprietà generale del compendio immobiliare*".

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun Condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Il fabbricato deve essere assicurato con polizza del tipo "Globale fabbricati", comprendente i rischi della Responsabilità civile e contro i danni derivanti dal fuoco, scoppio del gas e fulmini.

L'istituto assicuratore sarà scelto dall'assemblea dei condomini, la quale determinerà pure il capitale iniziale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione, nonché i massimali di valore per i rischi assicurati, e ogni eventuali variazione della polizza stessa.

### **Art. 3**

#### **Beni comuni divisibili**

Il complesso condominiale di Via Mario Rigamonti, 7/Via Tazio Nuvolari 206, Roma, è suddiviso in quattro scale e vi è una serie di proprietà comuni solo ai Condomini delle rispettive scale.

##### **❖ Scala A**

Costituisce proprietà comune ma divisibile soltanto tra i condomini proprietari degli immobili della scala A:

- Al piano terra, il locale di deposito, il vano ospitante i contatori, compresi i portelli di chiusura, nonché il vano scala, i pianerottoli, la scala esterna di accesso alle cantine di pertinenza della scala A;
- L'impianto ascensore, l'impianto di illuminazione del vano scala, il contatore elettrico a servizio della scala A, l'impianto citofonico esterno al portone d'ingresso della scala A;
- Il locale tecnico, lo stenditoio e il lavatoio al piano copertura di pertinenza della scala A;
- Le canne fumarie e di aspirazione, compresi i portelli di ispezione, i comignoli, etc.
- I servizi e gli impianti di acqua, gas, energia elettrica, telefono fino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari;
- Le colonne orizzontali e verticali di scarico delle acque bianche e nere;
- L'impianto dell'antenna centralizzata della scala A.

##### **❖ Scala B**

Costituisce proprietà comune ma divisibile soltanto tra i condomini proprietari degli immobili della scala B:

- Al piano terra, il locale di deposito, il vano ospitante i contatori, compresi i portelli di chiusura, nonché il vano scala, i pianerottoli, la scala esterna di accesso alle cantine di pertinenza della scala B;

- L'impianto ascensore, l'impianto di illuminazione del vano scala, il contatore elettrico a servizio della scala B, l'impianto citofonico esterno al portone d'ingresso della scala B;
- Il locale tecnico, lo stenditoio e il lavatoio al piano copertura di pertinenza della scala B;
- Le canne fumarie e di aspirazione, compresi i portelli di ispezione, i comignoli, etc.
- I servizi e gli impianti di acqua, gas, energia elettrica, telefono fino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari;
- Le colonne orizzontali e verticali di scarico delle acque bianche e nere;
- L'impianto dell'antenna centralizzata della scala B.

#### ❖ **Scala C**

Costituisce proprietà comune ma divisibile soltanto tra i condomini proprietari degli immobili della scala C:

- Al piano terra, il locale di deposito, il vano ospitante i contatori, compresi i portelli di chiusura, nonché il vano scala, i pianerottoli, la scala esterna di accesso alle cantine di pertinenza della scala C;
- L'impianto ascensore, l'impianto di illuminazione del vano scala, il contatore elettrico a servizio della scala C, l'impianto citofonico esterno al portone d'ingresso della scala C;
- Il locale tecnico, lo stenditoio e il lavatoio al piano copertura di pertinenza della scala C;
- Le canne fumarie e di aspirazione, compresi i portelli di ispezione, i comignoli, etc.
- I servizi e gli impianti di acqua, gas, energia elettrica, telefono fino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari;
- Le colonne orizzontali e verticali di scarico delle acque bianche e nere;
- L'impianto dell'antenna centralizzata della scala C.

#### ❖ **Scala D**

Costituisce proprietà comune ma divisibile soltanto tra i condomini proprietari degli immobili della scala D:

- Al piano terra, il locale di deposito, il vano ospitante i contatori, compresi i portelli di chiusura, nonché il vano scala, i pianerottoli, la scala esterna di accesso alle cantine di pertinenza della scala D;
- L'impianto ascensore, l'impianto di illuminazione del vano scala, il contatore elettrico a servizio della scala D, l'impianto citofonico esterno al portone d'ingresso della scala D;

- Il locale tecnico, lo stenditoio e il lavatoio al piano copertura di pertinenza della scala D;
- Le canne fumarie e di aspirazione, compresi i portelli di ispezione, i comignoli, etc.
- I servizi e gli impianti di acqua, gas, energia elettrica, telefono fino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari;
- Le colonne orizzontali e verticali di scarico delle acque bianche e nere;
- L'impianto dell'antenna centralizzata della scala D.

#### **Art. 4**

#### **USO DELLE PARTI COMUNI**

I Condomini devono astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri Condomini.

I Condomini devono rispettare la pulizia delle parti di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Le parti comuni non possono normalmente essere occupate od ingombrate dai singoli Condomini neppure temporaneamente e con opere di carattere provvisorio; in deroga a quanto sopra, l'eventuale utilizzo per singoli Condomini è riservato al caso di lavori di ripristino da eseguire nei singoli appartamenti e previo benestare dell'Amministratore che deve constatare tale necessità.

Nell'uso dei beni e degli impianti i Condomini e i loro eventuali inquilini, affittuari o subaffittuari devono osservare le seguenti regole e divieti generali:

1. È vietato occupare gli spazi comuni in modo permanente o temporaneo;
2. È vietato stendere panni fuori dai balconi o nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali;
3. È vietato tenere animali negli spazi comuni;
4. È obbligatorio che il proprietario provveda a sua cura e spese alla pulizia delle parti comuni nel caso in cui un animale domestico le insozzi;
5. In assenza di patti contrari unanimi è vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che alterino o coinvolgano in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili, modifiche alle tubazioni ecc.) o il decoro architettonico o la stabilità dell'edificio senza preventivo avviso all'Amministratore il quale, entro 10 giorni dall'avviso, potrà intimare – solo per la parte che riguarda le parti comuni – la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere;
6. È vietato al singolo Condomino di eseguire riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'opera, intervento o riparazione all'Amministratore e ogni suo diritto all'eventuale rimborso di quanto anticipato sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea;
7. È vietato il lavaggio di autoveicoli nelle parti comuni e nella viabilità esterna e interna;

8. È vietata l'apposizione di targhe e insegne professionali, commerciali o pubblicitarie sui muri perimetrali al di fuori degli spazi previsti per tali usi, secondo le modalità e le dimensioni stabilite dall'assemblea;
9. È vietato collocare piante e fiori su davanzali e balconi senza i necessari accorgimenti che impediscano lo stillicidio;
10. Le immondizie devono essere contenute in appositi sacchetti opportunamente sigillati e collocate negli appositi contenitori comunali.
11. È vietato far uso della propria unità immobiliare in modo che possa derivarne nocimento o danno, ovvero semplicemente pericolo di guasti, allo stabile o agli abitanti dello stesso;
12. È vietato svolgere attività che per rumori, esalazioni o simili eccedano la normale tollerabilità; è vietata ogni attività dalle ore 22.00 di ogni giorno alle ore 8.00 del giorno successivo; le operazioni di carico e scarico, movimento merci o altra attività che preveda l'utilizzo del cortile con automezzi dovranno essere svolte dalle ore 8.00 alle ore 20.00 dei soli giorni feriali, con mezzi muniti di ruote gommate non piene;
13. È vietato porre sui davanzali delle finestre o sui parapetti dei balconi gabbie, recipienti ecc. che deturpino l'aspetto dell'edificio;
14. È vietato permanere sulle scale, negli androne o agli ingressi dello stabile o depositarvi biciclette, materiali ingombranti, etc.;
15. È vietato scuotere o battere dalle finestre o sui ripiani delle scale tappeti, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario; tale operazione è permessa solo sui balconi dalle ore 8 alle ore 9;
16. È vietato gettare nei vasi igienici e negli acquai materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico;
17. È vietato gettare immondizie od altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze;
18. È vietato mettere tende o tendaggi diversi da quelli che all'uopo i Condomini stabiliranno come tipo e colore in regolare Assemblea (oppure l'apposizione di tende esterne, sia in tela che del tipo veneziana e l'applicazione di veranda sul retro prospetto dovrà essere fatta in un unico colore e tipo di telaio, previa approvazione dell'assemblea condominiale e previa autorizzazione degli organi comunali");
19. È vietato recare disturbo ai Condomini confinanti con schiamazzi, canti, suoni, danze od altro, far funzionare apparecchi radio, di riproduzione suoni, televisori ad alta tonalità, con la precisione che dopo le ore 22 suoni e canti sono proibiti;
20. È vietato sovraccaricare oltre misura i pavimenti dei propri alloggi, terrazzi e balconi;
21. È vietato eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo degli edifici, anche se essi non arrechino danni agli altri Condomini e alle murature portanti;
22. Ogni Condomino non può compiere opere sulle parti comuni, dovendosi conservare gli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio quali risultanti nel momento della sua costruzione od esistenti in quello della manifestazione della volontà negoziale (norma di natura contrattuale che può essere approvata dall'assemblea all'unanimità, cioè da tutti i condomini nessuno escluso).



## **Art. 5**

### **Destinazione ed uso delle proprietà individuali**

Le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio condominiale hanno l'unica ed esclusiva destinazione di abitazioni civili.

I Condomini non possono destinare, né lasciar destinare, i locali di loro proprietà ad uso di pensione, locanda, scuola (anche di canto o musica), asilo d'infanzia, sala da ballo, istituto di esercizi fisici (palestre e simili), case ed istituti di cura, né farne comunque uso diverso da quello consentito dal presente Regolamento oppure uso contrario alla tranquillità, alla decenza, all'igiene, al decoro degli edifici.

Le cantine non possono essere utilizzate come depositi di materiali nocivi o pericolosi né come laboratori. Le cantine non possono essere utilizzate come dimora di persone, né stabile né occasionale (norma di natura contrattuale che può essere approvata dall'assemblea all'unanimità, cioè da tutti i condomini nessuno escluso).

Nel caso che i locali rimangano per qualche tempo disabitati, i proprietari od i locatari devono provvedere preventivamente alla chiusura delle prese dell'acqua, del gas e dell'elettricità e sono tenuti ad indicare per iscritto all'Amministratore il recapito del detentore delle chiavi per l'eventuale necessità di accedere ai locali.

Ogni Condomino, a richiesta dell'amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni comprovati.

In ogni caso i Condomini, nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, non possono eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero che determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Nel caso di opere che coinvolgono direttamente o indirettamente le parti comuni, è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

E' vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo in corrispondenza sia delle proprietà esclusive sia comuni.

E' vietato introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici, secchiali ecc.

A tutti i Condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, secondo i limiti di portata dei solai e l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8,00 e dopo le ore 22,00.

I lavori rumorosi di manutenzione e ristrutturazione sono vietati nei giorni festivi e consentiti solo dalle ore 7,30 alle ore 17,00 nei giorni feriali.

Ciascun Condomino deve eseguire nella sua proprietà tutte le riparazioni necessarie ad evitare danni agli altri Condomini ai sensi dell'art. 2049 c.c.

## **Art. 6**

### **Modificazioni interne dei locali**

Ogni Condomino è tenuto ad eseguire a sue spese tutte le riparazioni attinenti alla sua proprietà, la cui omissione possa arrecare danno agli altri Condomini o comunque compromettere la stabilità e il decoro dell'edificio, ed è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art. 2049 c.c.

Ogni Condomino è tenuto ad informare l'Amministratore prima di apportare modifiche ai propri locali. Qualsiasi modificazione interna che interessi le strutture e gli impianti di proprietà comune non può essere eseguita senza la preventiva approvazione dell'Amministratore e dell'Assemblea nei casi dovuti. In caso di infrazione alle norme di cui sopra l'Assemblea dei Condomini potrà costringere il contravventore al ripristino dei locali o all'eventuale risarcimento dei danni.

## **Art. 7**

### **Innovazioni**

I Condomini, con la maggioranza speciale indicata dall'articolo 1136, c. 5°, del c.c., possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza statica del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o l'equilibrio e la qualità igienica e ambientale o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo Condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia un carattere voluttuario e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i Condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. In tale ipotesi i Condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione (contribuendo nelle spese di innovazione – computate al valore attuale, pro quota millesimale – e di manutenzione dell'opera). Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei Condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le spese straordinarie di conservazione, restauro e ricostruzione delle parti e impianti comuni, per le quali non è ammissibile per la minoranza dissenziente sottrarsi al contributo, adducendo la voluttuarietà o la gravosità.

Per innovazioni si debbono intendere quelle opere nuove, impianti o manufatti, prima inesistenti, che mutano la consistenza e destinazione delle parti comuni; sono innovazioni utili quelle che migliorano l'utilizzazione delle parti e impianti comuni; sono innovazioni voluttuarie quelle che attengono soltanto al decoro, al comfort; sono innovazioni vietate, oltre quelle già indicate, in ogni caso quelle che interessano anche indirettamente le strutture portanti di cemento armato ed acciaio o che pregiudicano i diritti anche di un solo Condomino; sono innovazioni suscettibili di godimento separato quelle che possono essere poste al servizio anche di una sola parte dei Condomini.

### **Art. 8**

#### **Organi di rappresentanza e di amministrazione**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

1. L'Amministratore
2. Il Consiglio dei Condomini
3. L'Assemblea

L'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti per la tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni. L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condomino a norma dell'art. 1131 del codice civile.

### **Art. 9**

#### **Amministratore - Designazione e attribuzioni**

L'Amministratore del Condomino è nominato dall'Assemblea a norma dell'art. 1129 c.c.

L'Amministratore viene nominato e revocato dall'Assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Il suo incarico dura un anno.

L'Amministratore è retribuito nella misura analiticamente indicata prima della nomina, secondo le modalità precisate nell'articolo 1129 c.c. ed accettate dall'assemblea.

L'Assemblea può subordinare la nomina dell'Amministratore alla presentazione ai Condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

In tal caso l'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari.

Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve

essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico Condominio.

L'Amministratore nel muro perimetrale esterno, nello spazio sovrastante la pulsantiera, è tenuto ad affiggere targa con l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici.

L'Amministratore ha la facoltà d'ispezionare e far ispezionare, da incaricati di sua fiducia muniti di mandato, l'interno degli appartamenti e delle pertinenze per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni e di fare eseguire i lavori necessari per la manutenzione dello stabile e dei vari impianti e servizi, curando che sia arrecato il minimo disturbo agli utenti dei locali; questi, dal canto loro, non potranno opporsi né sollevare eccezioni.

L'Amministratore è affiancato da un Consiglio di Condominio eletto dall'Assemblea e composto di quattro membri che delibera a maggioranza.

Il Consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

L'Amministratore revocato dall'autorità giudiziaria, non può essere nominato nuovamente dall'Assemblea.

Per tutto quanto sopra non previsto si applicano gli articoli 1129 e 1130 del codice civile e tutte le normative speciali in materia.

## **Art. 10**

### **Consiglieri condominiali – Designazione e attribuzioni**

Il Consiglio di condominio è composto da quattro membri (uno per ciascuna scala) e ha il compito di assistere l'Amministratore nelle sue funzioni e decisioni, di effettuare almeno trimestralmente la revisione dei conti e di tentare di dirimere le controversie fra condomini.

I Consiglieri vengono eletti dall'Assemblea ordinaria annuale e devono essere scelti esclusivamente fra i proprietari delle unità immobiliari. Delle decisioni del Consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni, viene redatto un processo verbale in apposito libro.

Il Consiglio, in presenza di gravi e urgenti motivi, può chiedere la convocazione all'Amministratore che vi è tenuto ai sensi dell'art. 66, c. 1°, delle disposizioni di attuazione del c.c.

## **Art. 11**

### **Assemblea condominiale – Attribuzioni e convocazione**

L'Assemblea condominiale è composta dai Condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La competenza dell'assemblea riguarda l'amministrazione, la gestione, la conservazione, la manutenzione, la riparazione, la ricostruzione delle parti e impianti comuni dell'edificio.

I Condomini si riuniscono in Assemblea per deliberare ai sensi di legge sugli argomenti riguardanti il Condominio e, per quanto occorra, circa le norme interne di gestione dello

stabile e dei servizi comuni e per decidere in tutti gli altri casi previsti dal presente regolamento.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno, non può dettare divieti nell'uso delle proprietà esclusive che non siano previsti nel presente regolamento.

L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria ogni anno entro tre mesi dalla fine dell'esercizio finanziario, e in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritiene necessario e quando ne è fatta richiesta, per iscritto e motivata, dal Consiglio di Condominio da due o più Condomini che rappresentino almeno un sesto dei millesimi dell'edificio.

La convocazione è fatta dall'Amministratore a mezzo di comunicazione scritta, che pervenga a tutti i Condomini, almeno dieci giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'Amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Il delegato può rappresentare in assemblea non più di quattro condomini, sempre che costoro, complessivamente considerati, non siano titolari di oltre duecento millesimi.

In ogni Assemblea si provvede alla nomina di un Presidente o di un Segretario.

La costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni sono regolate dall'art. 1136 c.c. Ogni Condomino, presente o rappresentato, per le deliberazioni ha diritto ad un solo voto il cui valore è proporzionato ai suoi millesimi di comproprietà.

I verbali delle Assemblee contengono l'elenco degli intervenuti con l'indicazione del numero dei rispettivi millesimi, la nomina del Presidente e del Segretario, le deliberazioni approvate, sono trascritti in apposito registro e vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore, presso il quale ogni Condomino interessato può prenderne visione in qualsiasi momento. L'Amministratore è tenuto a inviare a mezzo raccomandata copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti, entro 10 giorni dall'assemblea.

Le deliberazioni dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti risultanti in minoranza nelle votazioni per l'assunzione della deliberazione.

Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta.

Il libro dei verbali dell'Assemblea deve essere preventivamente numerato, firmato in ogni singolo foglio dall'Amministratore.

L'Amministratore non può presenziare alle Assemblee munito di deleghe di Condomini.

Le deliberazioni concernenti le parti comuni alle singole scale (impianto ascensore, manutenzione e pulizia scale, impianto di illuminazione vano scala ecc.) andranno prese a maggioranza degli intervenuti e del valore rappresentato in assemblea, calcolato in base alle quote indicate nelle Tabelle millesimali e, in particolare, delle Tabelle millesimali riferite alla singola scala (vedi Tabelle millesimali di ripartizione scala A, scala B, scala C e scala D).

## **Art. 12**

### **Impugnazione delle delibere**

Le delibere dell'assemblea, assunte nelle forme di legge nell'ambito delle proprie attribuzioni, sono vincolanti per tutti i Condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più Condomini, ogni Condomino, assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario, può fare ricorso all'Autorità giudiziaria. Il ricorso, pena la decadenza, deve essere proposto dai presenti dissenzienti entro 30 giorni dalla data della delibera e dagli assenti entro 30 giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i Condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso della soccombenza. Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo ufficiale giudiziario all'Amministratore del condominio entro 30 giorni dalla data in cui il Condomino ha avuto notizia delle deliberazione. Se la causa ha esito favorevole al Condominio, e ne derivano vantaggi al dissenziente, questi concorre, pro quota, a rimborsare quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

## **Art. 13**

### **Sanzioni**

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, l'Amministratore, previo base testimoniale scritta, invierà formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge. I Condomini o i loro conduttori rispondono per le persone conviventi o a loro servizio.

In caso di inosservanza di uno dei divieti di cui indicati nel presente regolamento il Condomino, a titolo di sanzione, sarà tenuto al pagamento di una somma pari ad euro 200 e, in caso di recidiva, pari ad euro 800.

La somma è devoluta al fondo di cui l'Amministratore dispone per le spese ordinarie.

## **Art. 14**

### **Domicilio - Notificazione**

Per ogni effetto legale e contrattuale, il domicilio di ciascun Condomino si intende eletto nel rispettivo appartamento, ritenendosi tale elezione efficace anche per il caso in cui il proprietario abbia cessato di abitarvi, nel qual caso egli sarà peraltro tenuto a darne comunicazione entro dieci giorni all'Amministratore, indicando il suo nuovo ed effettivo domicilio. Ove si tratti di persona giuridica il domicilio sarà peraltro la sua sede legale.

Il Condomino che cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'Amministratore la dichiarazione del notaio che attesti l'avvenuto trasferimento del diritto.

Il Condomino subentrante nella proprietà è tenuto a comunicare immediatamente e per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

L'omissione della suddetta comunicazione e consegna rende responsabile ad ogni effetto il Condomino venditore nei confronti sia del condominio sia del cosiddetto subentrante, per qualsivoglia conseguenza che tale omissione dovesse derivare anche in materia di pagamento delle spese condominiali.

## **Art. 15**

### **Ripartizione delle spese comuni**

Sono ripartite fra tutti i Condomini, in ragione delle rispettive quote millesimali indicate nell'allegata Tabella millesimale generale per tutto l'edificio, le spese generali e per la prestazione di servizi nell'interesse comune come l'emolumento all'Amministratore, l'assicurazione, l'illuminazione dei locali e spazi comuni, manutenzione del verde, spese per innovazioni deliberate dall'Assemblea dei Condomini, e in genere tutte le spese di carattere generale.

Sono ripartite fra tutti i Condomini le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni cui sono interessati in base alle relative Tabelle (Tabella di proprietà separata per il terrazzo di copertura comune alla scala B e alla scala C, per il lastrico solare di proprietà privata dell'appartamento int. n. 7, scala C, per il lastrico solare di proprietà privata dell'appartamento duplex int. n. 14, scala C, per il lastrico solare di proprietà privata dell'appartamento duplex int. n. ...., scala D, (soprastante il duplex int. n. 15)).

Le spese per la manutenzione dell'impianto ascensore, per la pulizia e la manutenzione del rispettivo vano scala, le spese di corrente per l'illuminazione del vano scala, dell'androne, dei pianerottoli ecc. e per l'impianto ascensore, citofonico, antenna centralizzata della scala ecc. saranno ripartite fra i Condomini del corpo scala servito in ragione delle quote millesimali indicate nella relativa allegata (Tabella "B" di ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e dell'ascensore e Tabella "C" di ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne di scarico).

## **Art. 16**

### **Spesa di riparazione dei balconi aggettanti di proprietà esclusiva**

Per quanto attiene alle riparazioni necessarie ai balconi, onde evitarne la rovina anche parziale o il distacco di elementi che li compongono, la spesa è per intero a carico del Condomino che ne sia proprietario esclusivo. Ciò s'intende convenuto per quanto riguarda parapetto interno, piano calpestio, sottobalconi o cielini, infissi ed altri elementi non già da verniciare ai fini estetici, ma da sostituire per vetustà o pericolo di caduta.

Il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore non può agganciare tende, lampade ed altri oggetti alla soletta del balcone "aggettante" sovrastante, se non con il consenso del proprietario del corrispondente appartamento

Ciascun Condomino è legittimato a pretendere, in forza del presente titolo contrattuale, che l'amministratore provveda, entro 30 giorni dalla diffida notificata a mezzo ufficiale giudiziario, ad effettuare le riparazioni, sostituzioni ecc., rese necessarie per eliminare situazioni di pericolo o di degrado dell'estetica complessiva dell'edificio.

## **Art. 17**

### **Spesa di riparazione dei balconi incassati nella facciata (logge)**

Se i balconi sono incassati nella facciata le spese si ripartiscono come segue:

A) il titolare dell'appartamento a cui accede il balcone è tenuto a sostenere le spese di manutenzione del pavimento del balcone, nonché quella di manutenzione dei davanzali e della parte interna dei parapetti.

B) le spese per la struttura della soletta (travi portanti, l'armatura di ferri, gli elementi per il livellamento, gli elementi per l'isolamento acustico e/o termico, ecc.) che appartiene ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante, sono sostenute da ciascuno di essi in ragione della metà.

C) le spese per il c.d. cielino (tinteggiatura., intonaco, ecc.) è carico del titolare dell'appartamento sottostante

Il Condomino sottostante al balcone (che ne sostiene le spese per intonaco, tinta e decorazioni), può senza il consenso del condomino soprastante, utilizzare il "sottobalcone" per particolari utilizzazioni (cui non ostino ragioni di statica o di estetica), come l'ancoraggio di telai delle tende, la collocazione di apparecchi di illuminazione, l'impegno con piante rampicanti.

## **Art. 18**

### **Pagamento**

Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo nelle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose o sui servizi comuni. Contro i Condomini morosi l'Amministratore potrà chiedere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo per il



pagamento, nonostante opposizione, dei contributi dovuti e delle spese giudiziali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, 1° comma, del R.D. 30 marzo 1942 n°318.

I pagamenti eseguiti in ritardo sono soggetti ad una indennità di mora superiore nella misura di 5 punti al tasso ufficiale di sconto in vigore al momento della chiusura del rendiconto, salvo riduzione al massimo interesse consentito dalla disciplina legale, ove esso venga ecceduto (norma di natura contrattuale che può essere approvata dall'assemblea all'unanimità, cioè da tutti i condomini nessuno escluso).

## **Art. 19**

### **Versamento delle spese di gestione**

L'esercizio finanziario ha inizio al 1 luglio e si chiude annualmente il 30 giugno. L'Amministratore, trenta giorni prima dell'inizio dell'esercizio annuale, sottopone all'Assemblea il preventivo delle spese di gestione.

I pagamenti devono essere effettuati sul conto corrente bancario n. ....

## **Art. 20**

### **Conto annuale della gestione**

I conti di gestione sono tenuti dall'Amministratore: questi compila i consuntivi finali che trasmette in estratto ad ogni singolo Condomino entro tre mesi dalla chiusura della gestione unitamente al conto di conguaglio di cui all'articolo precedente; i conti devono essere approvati in Assemblea.

L'Amministratore tiene a disposizione dei Condomini, per ogni eventuale controllo, nei dieci giorni precedenti l'Assemblea ordinaria, i libri, le schede e documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione comparato al preventivo. Le eccezioni e le contestazioni non sospendono i pagamenti richiesti, ma danno semplicemente titolo per l'eventuale restituzione di ciò che fosse riconosciuto al reclamante.

L'Amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, sul conto corrente bancario n....., intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio.

La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

Chiuso il conto annuale di gestione a norma dell'articolo seguente, la differenza a favore di ogni singolo Comproprietario viene a questi accreditata in conto dell'anticipo spese dovuto per l'esercizio successivo, mentre le eccedenze a carico dovranno essere rimborsate all'Amministratore entro i quindici giorni successivi alla comunicazione del conto.

In ogni caso l'Amministratore è obbligato a rispettare quanto previsto nell'articolo 1130-bis.

L'assemblea deve costituire un fondo speciale in caso di deliberazione di opere di manutenzione straordinaria e/o di innovazioni, di importo pari all'ammontare dei lavori deliberati

## **Art. 21**

### **Disposizioni finali**

Il presente Regolamento obbliga i proprietari di unità immobiliari del Condominio, per sé, successori e aventi causa, nonché tutti coloro che ne diverranno titolari o abitanti a titolo diverso, in quest'ultimo caso solidalmente con i proprietari dell'unità immobiliare data in godimento. Qualora una singola unità immobiliare, per trasferimento tra vivi o per successione ereditaria, cadesse in proprietà divisa o indivisa di più persone, queste saranno tenute a designare una sola persona, come loro comune rappresentante rispetto al Condominio, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

Il presente Regolamento, poiché vincolante le singole unità immobiliari dello stabile, deve essere sempre richiamato in ogni contratto di acquisto, di successivo trasferimento e di locazione delle singole unità.

Deve quindi intendersi accettato da ogni acquirente e conduttore, senza eccezioni o modifiche di sorta. Per tutto ciò che non è espressamente previsto o precisato nel presente Regolamento di Condominio, valgono le vigenti disposizioni di legge.

Per quanto sopra non previsto, si applica la disciplina del codice civile.

## **Art. 22**

### **Riferimento agli allegati**

Formano parte integrante e sostanziale del presente Regolamento le seguenti Tabelle per la ripartizione delle spese generali comuni all'intero compendio immobiliare:

- Tabella "A" – *Valori millesimali di proprietà generale del compendio immobiliare*  
La tabella "A" servirà per la ripartizione delle spese comuni alle quattro scale che compongono il compendio immobiliare.
- Tabella "A/1" – *Valori millesimali di proprietà generale per l'intero piano interrato, comprendente box e cantine.*  
La tabella "A/1" servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del piano interrato nel suo complesso, box, cantine, corsia di manovra, corridoi ecc.
- Tabella "A/2" – *Valori millesimali di proprietà separata per il piano interrato, comprendente solo i box*  
La tabella "A/2" servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del piano interrato limitatamente all'autorimessa (rampa, scale di accesso, corsia di manovra ecc.)

- Tabella “A/3” – *Valori millesimali di proprietà separata per il piano interrato, comprendente solo le cantine*  
La tabella “A/3” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del piano interrato limitatamente alla zona cantine (scale di accesso, percorsi interni ecc.).
- Tabella “A/4” – *Valori millesimali di proprietà generale per il piano piloty comune alle “scala” A, B e C*  
La tabella “A/4” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del piano piloty

Formano parte integrante e sostanziale del presente Regolamento le seguenti Tabelle dei valori millesimali di utilizzazione separata per la ripartizione delle spese comuni alle singole scale:

❖ **“Scala A”:**

- Tabella “A” – *Valori millesimali di proprietà generale*

La tabella “A” di proprietà generale servirà per la ripartizione delle spese comuni alla sola “scala” A.

- Tabella “B” – *Valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e dell’ascensore*

La Tabella “B” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, dell’ascensore, dell’androne ecc. della sola “scala” A.

- Tabella “C” – *Valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne di scarico.*

La Tabella “C” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne di scarico della sola “scala” A. Le colonne di scarico sono suddivise tra quelle che servono gli appartamenti con numero di interno dispari e quelli con numero di interno pari.

❖ **“Scala B”:**

- Tabella “A” – *Valori millesimali di proprietà generale*

La tabella “A” di proprietà generale servirà per la ripartizione delle spese comuni alla sola “scala” B.

- Tabella “B” – *Valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e dell’ascensore*

La Tabella “B” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, dell’ascensore, dell’androne ecc. della sola “scala” B.

Tabella “C” – *Valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne di scarico.*

La Tabella “C” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne di scarico della sola “scala” B. Le colonne di scarico sono suddivise tra quelle che servono gli appartamenti con numero di interno dispari e quelli con numero di interno pari.

❖ **“Scala C”:**

- Tabella “A” – *Valori millesimali di proprietà generale*

La tabella “A” di proprietà generale servirà per la ripartizione delle spese comuni alla sola “scala” C.

- Tabella “A/1” – *Valori millesimali di proprietà separata per il terrazzo di copertura comune alla “scala B” e alla “scala C”*

La tabella “A/1” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del terrazzo di copertura comune alle sole “scale” B e C (vedi punto 10).

- Tabella “A/2” – *Valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare di proprietà privata dell’appartamento int. n. 7, scala C.*

La Tabella “A/2” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare di proprietà privata dell’appartamento int. n. 7, scala C.

- Tabella “A/3” – *Valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare di proprietà privata dell’appartamento duplex int. n. 14, scala C.*

La Tabella “A/3” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare di proprietà privata dell’appartamento duplex int. n. 14, scala C.

- Tabella “A/4” – *Valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare di proprietà privata dell’appartamento duplex int. n..., scala D (soprastante il duplex int. n. 15).*

La Tabella “A/4” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare di proprietà privata dell’appartamento duplex int. n. ..., scala D (*soprastante il duplex int. n. 15*).

- Tabella “B” – *Valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e dell’ascensore*

La Tabella “B” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, dell’ascensore, dell’androne ecc. della sola “scala” C.

- Tabella “C” – *Valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne di scarico.*

La Tabella “C” servirà per la ripartizione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle colonne di scarico per la sola “scala” C. Le colonne di scarico sono suddivise tra quelle che servono gli appartamenti con numero di interno dispari e quelli con numero di interno pari.

❖ **“Scala D”:**

La “scala” D utilizza le proprie tabelle, già esistenti, per la ripartizione delle spese di proprietà generale di pertinenza.