

Residence

Villa Portalupi detta "Le Contessine"

37067 Valeggio sul Mincio (Verona)

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Criteria di calcolo superfici convenzionali pag. 9

Tabelle millesimali pagg. 10-11

Piante ali A-B-C sc. 1 : 357,8

Piante appartamenti ed aree di uso esclusivo sc. 1: 200

Pianta garages sc. 1: 372,7

Art. 1 - COSE DI PROPRIETÀ COMUNE E BENI DI USO COMUNE

Sono oggetto di proprietà comune per tutti i condomini le parti degli edifici contemplate all'articolo 1117 del Codice Civile ed in particolare:

- l'area scoperta dell'intero complesso edilizio, censita nel Catasto del Comune di Valeggio sul Mincio (Verona) al foglio , m.n. di mq. , m.n. di mq. , escluse le aree assegnate in proprietà od in uso esclusivo, che saranno tuttavia soggette alle norme specifiche del presente regolamento;
- l'atrio di accesso principale, quelli secondari, i pianerottoli e le scale interne al fabbricato fino ai portoncini di ingresso dei singoli appartamenti; il tutto come indicato nel progetto di ristrutturazione approvato;
- la corsia garages, compresa la rampa di accesso, le scale ed il vano di uscita comune, le bocche di aereazione e le bocche di lupo anche dei singoli garages;
- la corsia di accesso ai posti-auto esterni;
- le reti delle fognature bianche e nere, acquedotto per usi domestici ed irrigazione, cavi elettrici per campanelli, citofoni, illuminazione esterna, telefono e TV ricadenti sia all'esterno che all'interno degli edifici, queste ultime se di uso comune di almeno due condomini;
- le antenne centralizzate o singole, sia posizionate sui tetti che sulle facciate;
- le siepi, piantumazioni ed opere fisse o mobili esistenti o che verranno eseguite o collocate dal condominio sulle aree comuni od a delimitazione e separazione delle aree private.

Si stabilisce altresì di considerare di uso comune dell'intero complesso edilizio ai fini del mantenimento estetico e funzionale e quindi della conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria:

- le aree esterne assegnate in proprietà od in uso esclusivo a singoli condomini;
- i muri di cinta e di sostegno perimetrali, i portoni di accesso carrabili, pedonali ed i portoncini di accesso ai singoli appartamenti dell'intero residence, siano essi esterni od interni;
- i tetti compresi i raccordi esterni delle finestre, dei tetti, i camini, le gronde ed i pluviali;
- le pareti esterne, comprese le nicchie, i poggiali, le scale esterne e gli scurettili;
- i posti auto di proprietà od uso esclusivo delle singole unità immobiliari.

Art. 2 - DIRITTO DEI CONDOMINI SULLE COSE DI PROPRIETÀ COMUNE

Il diritto di proprietà di ciascun condomino sulle cose di cui all'articolo precedente, viene espresso in base ai valori e dati proporzionali delle proprietà singole ed agli accordi prestabiliti, cui corrispondono i millesimi indicati nella seguente tabella distinta in "ALA A", "ALA B", "ALA C".

Art. 3 - USO DELLE COSE COMUNI E LORO MIGLIORIE

Nessun condomino potrà intraprendere lavori od introdurre servitù di veduta o di altro genere o comunque modificare le parti di proprietà comune o di uso comune senza il consenso degli altri condomini.

Tale consenso sarà dato con delibera dall'assemblea e d'accordo con l'art. 1120 del C.C.

Alle spese d'uso e miglioria delle cose comuni provvederà l'amministratore secondo le modalità ed i limiti del presente regolamento.

Art. 4 - MANUTENZIONE - ISPEZIONE - LAVORI NELLE PROPRIETÀ PRIVATE

Ogni condomino é obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna e delle parti comuni interne, nonché il decoro dell'edificio.

Qualora un condomino dovesse eseguire lavori nella sua proprietà e che interessino la stabilità e l'aspetto architettonico dell'edificio, prima di intraprendere detti lavori dovrà darne comunicazione all'amministratore, il quale provvederà a convocare l'assemblea per le necessarie deliberazioni.

Nel caso si dovessero eseguire lavori e riparazioni alle cose di proprietà comune o di uso comune ricadenti nelle proprietà particolari, il condomino interessato, previo avviso dell'amministratore, dovrà consentire ispezioni ed esecuzione di lavori, salvo diritto di rivalsa dei danni.

Art. 5 - CONTRIBUTO ALLE SPESE ED AI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Le spese per la manutenzione e la conservazione delle opere comuni, nonché quelle dei servizi comuni, ripartite secondo le tabelle dell'art. 2, sono obbligatorie per tutti i condomini e perciò nessuno di essi può sottrarsi al loro pagamento, neppure mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette.

Tutti i condomini indistintamente devono contribuire, sempre secondo le tabelle dell'art. 2, alle spese necessarie per la manutenzione e le eventuali riparazioni delle fognature, dei tubi di scarico delle acque, acquedotto, gas, cavi elettrici, campanelli, citofoni, illuminazione esterna, telefono e televisione, nonché alle spese riflettenti l'estetica e la conservazione dell'edificio, le assicurazioni, l'amministrazione e opere di innovazione di carattere generale regolarmente approvate dall'Assemblea.

Gli importi dovuti devono essere versati in via anticipata all'amministratore una volta deliberati dall'assemblea.

Anche le spese di riparazione e manutenzione dei muri di cinta e perimetrali, facciate esterne ed interne, portoni di accesso carrabili e pedonali, scale esterne, interne e pianerottoli fino ai portoncini di ingresso degli appartamenti, quest'ultimi compresi, scuretti, tetti, gronde e canali pluviali di tutti i fabbricati, saranno ripartite fra i proprietari in ragione dei millesimi di proprietà, fatti salvi i casi di riparazioni di danni arrecati alle cose di proprietà comune od ai beni di uso comune dei singoli condomini, ai quali l'amministratore provvederà a contestare l'addebito ed ad accollare le spese.

Art. 6 - QUOTE DEI PARTECIPANTI

Le spese d'interesse comune dei proprietari delle unità costituenti il complesso del fabbricato in condominio, saranno ripartite secondo le tabelle generali, riportate nell'art. 2.

Art. 7 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato agli effetti del presente regolamento nei locali di sua proprietà.

Il condomino che non occupa personalmente i locali di sua proprietà é tenuto a comunicare all'amministratore il nominativo dei propri inquilini, dando avviso delle eventuali variazioni dei nominativi nel termine di giorni 10 dall'inizio di ciascuna nuova locazione.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre agli obblighi di legge é tenuto a:

- a) comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento che deve essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c) cedere al nuovo proprietario le sue quote di comproprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie riguardanti gli impianti. Fino a che non sia denunciato e documentato il passaggio di proprietà, l'alienante dovrà rispondere in solido con il cessionario della osservanza del presente regolamento.

Art. 8 - FRAZIONAMENTO

Qualora nella proprietà subentrino più titolari per successione o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto. In caso di frazionamento in più unità conformemente alle normative edilizie vigenti, dovranno procedere d'accordo con l'amministratore alla divisione dei millesimi originariamente attribuiti alla proprietà, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva.

Art. 9 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono: l'amministratore, il consiglio dei condomini e l'assemblea.

Art. 10 - AMMINISTRATORE - NOMINA

L'Amministratore é nominato dall'assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio, dura in carica un anno, ma può essere revocato per giusta causa in qualsiasi tempo dall'assemblea.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al successore, ed in sua mancanza al consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 30 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

Art. 11 - FUNZIONI E COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore dovrà provvedere alle spese ordinarie di custodia, nettezza, illuminazione dell'area esterna dell'edificio, corsie garages e vani scale, nonché in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, comprese le forniture di energia elettrica, acquedotto, ecc. e per la manutenzione ordinaria dell'area esterna comune e di quelle private od in uso esclusivo. All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti ed il riparto delle dette spese fra i condomini, in base alle tabelle millesimali, preparando l'opportuna rateazione e determinando così l'ammontare e le scadenze delle rate da pagare.

Tale preventivo e le relative ripartizioni e rateazioni saranno sottoposte all'esame ed alla approvazione dell'assemblea che rende così obbligatorio per tutti i condomini il pagamento delle rate alle scadenze prefissate.

L'amministratore dovrà provvedere inoltre all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del regolamento; alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità dell'eventuale assicurazione delle parti comuni o di uso comune, al pagamento delle spese alle relative scadenze; alla sorveglianza del giardiniere; agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti.

Il licenziamento e l'assunzione del giardiniere sono demandati all'amministratore su parere conforme dell'assemblea.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per ratifica qualora la spesa ecceda a tale titolo il limite di €. 200.000,00 elevabile fino ad €. 500.000,00 sentito il parere del consiglio dei condomini. Egli alla fine di ciascun anno deve rendere conto della gestione all'assemblea.

Per forniture, anche a carattere ordinario, eccedenti €. 200.000,00 l'amministratore deve sottoporre al consiglio dei condomini almeno tre preventivi, in base ai quali verrà scelta la ditta fornitrice. I consiglieri, ove lo ritenessero opportuno, potranno presentare altri preventivi per un più attento esame delle caratteristiche tecniche e qualitative della fornitura.

Art. 12 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 Dicembre. L'amministratore presenterà il bilancio consuntivo, il piano di ripartizione delle spese sostenute ed il rendiconto dei fondi di riserva di cui al successivo art. 15, quindici giorni prima della data di convocazione dell'assemblea ordinaria che deve approvarli inviandone copia a tutti i condomini, unitamente all'avviso di convocazione dell'assemblea. Detta assemblea avrà luogo entro il 15 Febbraio di ciascun anno.

Dal piano di ripartizione delle spese sostenute, tenuto conto delle somme versate nel corso dell'esercizio, apparirà l'ammontare del dare e dell'avere di ciascun condomino.

L'approvazione del bilancio consuntivo, del rendiconto dei fondi di riserva e del piano di ripartizione delle spese, rende obbligatorio per ciascun condomino, anche se dissenziente, il versamento della residua quota a carico entro venti giorni dall'avviso inviato dall'amministratore.

Art. 13 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'amministratore stabilirà, sentito il consiglio dei condomini, le norme, e gli orari per i servizi comuni. Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'assemblea da parte del condominio che si ritenga leso. Tutti i reclami riferiti all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore per iscritto e non telefonicamente.

Art. 14 - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'amministratore deve tenere:

- il registro dei verbali;
- il libro giornale di cassa di entrata e uscita;
- l'elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione dei domicili e delle residenze, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- gli estremi del titolo d'acquisto o di assegnazione per ogni condomino;
- un tipo planimetrico degli appartamenti, uffici, aree comuni, reti di fognatura e dei servizi vari;
- un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art. 15 - FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e ad altre esigenze speciali ed imprevedibili l'assemblea, in sede di approvazione del bilancio preventivo, o, in caso di necessità, nel corso di assemblee straordinarie, delibererà il versamento di quote destinate a costituire un fondo di riserva per ogni categoria di spese previste all'art. 5.

L'amministrazione del fondo riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

Art. 16 - PRELEVAMENTI

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'amministratore. I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno essere effettuati se non previa delibera dell'assemblea.

Art. 17 - RAPPRESENTANZA LEGALE DEL CONDOMINIO

L'amministratore ha la delega e la rappresentanza del condominio a norma dell'art. 1131 del C.C.

Art. 18 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il consiglio dei condomini é composto di due membri. Tali membri sono eletti dall'assemblea e durano in carica un anno. Il consiglio dei condomini é l'organo consultivo dell'amministratore. Quest'ultimo ha l'obbligo di tenere il consiglio al corrente dell'andamento del condominio e di interpellarlo ogni qualvolta si presentino particolari questioni, oppure debbano essere presi provvedimenti di una certa importanza. Al consiglio, che sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea, é anche attribuito il controllo tecnico e contabile-amministrativo sulla gestione del condominio. Il consiglio dei condomini ha infine il compito di adoperarsi per dirimere eventuali divergenze tra condomini in relazione alla gestione del condominio.

Art. 19 - L'ASSEMBLEA

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i quattro mesi dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario ed entro 30 giorni dalla richiesta scritta e motivata da almeno due membri del condominio che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio. Le assemblee sono convocate a cura dell'amministratore o, in difetto, da almeno due condomini per raccomandata a mano o a mezzo posta con ricevuta di ritorno, il cui avviso sarà spedito almeno 8 giorni prima della data fissata per l'assemblea in prima convocazione. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza in prima ed in seconda convocazione, nonché l'ordine del giorno degli argomenti da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea.

Art. 20 - FORMALITÀ PRELIMINARI IN ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria nomineranno di volta in volta un presidente scegliendolo fra i partecipanti al condominio escluso l'amministratore. Il presidente nominerà un segretario dell'assemblea che potrà essere anche l'amministratore.

Art. 21 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio che non sia l'amministratore, con delega scritta, che verrà apposta in calce all'avviso di convocazione. Ogni partecipante all'assemblea non può disporre di più di due deleghe. Qualora una quota del condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno il diritto di un rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà per sorteggio il presidente.

Art. 22 - VALIDITÀ DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio intero (666 millesimi od 8/12). Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti. L'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso non oltre i 10 giorni dalla medesima. La deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino 1/3 del valore dell'edificio (333 millesimi o 4/12). Le deliberazioni che concernono le norme e la revoca dell'amministratore e le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni conferite all'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere prese con la maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi o 6/12). Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni devono essere sempre adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio rappresentanti 2/3 del valore dell'edificio (666 millesimi od 8/12).

La validità delle costituzioni di assemblea si accerta sul principio dell'adunanza ed è efficace per la sua durata. La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo quando ne siano stati avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione, ma prima di riprendere la discussione deve essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea giusta le norme sopra indicate.

Art. 23 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Della deliberazione dell'assemblea si redige un processo verbale il quale deve contenere:

- il luogo, la data dell'assemblea e l'ordine del giorno;
- il nome e cognome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione delle rispettive quote di condominio;
- la scelta del presidente, del segretario e constatazione della regolarità dell'assemblea;
- un sommario resoconto della discussione, il testo delle deliberazioni prese e della votazione effettuata con l'indicazione del risultato delle stesse;
- il testo delle dichiarazioni di cui si chiede l'inserimento nel verbale.

Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini. Il verbale deve essere trascritto entro 10 giorni nell'apposito registro e firmato dal presidente, dal segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini, presso l'amministratore.

Art. 24 - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea ordinaria delibera:

- sulla nomina dell'amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca dello stesso;
- sulle eventuali modificazioni del regolamento osservate le disposizioni dell'art. 1128 C.C.;
- sui rendiconti, sui bilanci e sulle ripartizioni di cui agli artt. 11 e 12;
- sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni e sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di apposito fondo di riserva, per le medesime e sui

prelevamenti del fondo stesso. I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione, il bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo, nei giorni 5 precedenti all'assemblea ordinaria, presso l'amministratore.

Art. 25 - OBBLIGATORIETÀ DELLE DELIBERAZIONI D'ASSEMBLEA

Tutte le deliberazioni prese dall'assemblea divenute definitive a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione di cui all'art. 1137 C.C.

Art. 26 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITÀ E DI SOCCOMBENZA IN GIUDIZIO

Quando l'assemblea dei condomini ha deliberato di proporre una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti con atti giudiziari notificati all'amministratore entro 30 giorni possono separare le loro responsabilità in ordine alle conseguenze delle liti per il caso di soccombenza. Dovranno però a titolo di garanzia ove trattisi di lite promossa contro il condominio, depositare nelle mani dell'amministratore la quota parte delle somme necessarie per l'adempimento dell'obbligazione oggetto di giudizio. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito di una lite promossa dal condominio costituisce un vantaggio per il dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nelle spese della lite non ripetibili dall'avversario.

Art. 27 - REGOLAMENTO INTERNO

Per il decoro, la reciproca tranquillità ed il buon andamento del residence si stabilisce quanto segue:

- a) E' vietato destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad uso di case di cura, scuole di canto e di musica o di ballo, officine meccaniche, deposito merci emettenti odori molesti, ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini. E' fatto divieto di adibire comunque i locali del condominio ad uso gabinetto medico per accertamenti diagnostici e cura di malattie infettive. E' vietato intervenire sui terreni comuni ed anche su quelli di proprietà od uso esclusivo con installazioni o lavori di qualsiasi tipo, salvo decisione all'unanimità dell'assemblea per usi diversi da prato o giardino.
- b) E' vietato occupare spazi di proprietà ed uso comune. Il giardino pensile è transitabile soltanto pedonalmente. La corsia di accesso ai garages non può essere utilizzata per parcheggiare e le soste dovranno essere di durata limitata allo stretto necessario. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori negli appartamenti e nei locali dei singoli condomini, nel qual caso tale occupazione deve essere autorizzata dall'amministratore e limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessari ed indispensabili e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte dei condomini.
- c) Sono ammessi animali domestici purché non arrechino disturbo di alcun genere ai condomini. Gli animali debbono tuttavia essere tenuti negli appartamenti; potranno essere tenuti nel verde privato con le modalità stabilite dall'amministratore; possono circolare nell'area condominiale solo se tenuti al guinzaglio e non possono sostarvi per ragioni di igiene e di sicurezza.
- d) Gli inquilini non devono gettare dalle finestre immondizie, rifiuti, carte, stracci, od altri oggetti.
- e) E' vietato stendere biancheria, esporre panni e tappeti od altro alle finestre, o tenere fuori dalla porta di ingresso scarpe, scope, contenitori vari, biciclette, motorini, ecc. I tappeti, coperte e materassi dovranno essere battuti dalle 8 alle 9 del mattino.
- f) L'esterno del residence per ragioni estetiche deve avere ogni oggetto ed accessorio, quali tende alle finestre e poggiali, luci applicate ai muri, targhette alle porte d'ingresso ecc., uguali tra loro e del tipo e caratteristiche stabilite dall'assemblea. Nelle aree esterne in proprietà od in uso esclusivo, potrà essere

- posto un tavolo da esterno con sedie ed ombrellone, durante il periodo dall'1 Aprile al 30 Settembre, di caratteristiche e colori designati dall'assemblea.
- g) E' vietato depositare immondizie e recipienti negli spazi esterni di proprietà comune ed anche in quelli in proprietà od uso esclusivo.
 - h) Il presente regolamento é valido anche nei confronti degli inquilini, dovendo questi ultimi essere informati dal proprietario che l'amministratore é incaricato di richiamarli all'osservanza delle disposizioni di cui sopra e riferire le inosservanze.
 - i) In caso di traslochi, anche parziali, il condomino é strettamente tenuto a preavvisare l'amministratore, col quale compirà un sopralluogo prima e dopo il trasferimento dei mobili, per constatare eventuali danni apportati alle parti comuni. In mancanza di tale avviso, il condomino sarà tenuto a risarcire l'eventuale danno, pagando la fattura dei lavori tutti necessari per il ripristino.

Art. 28 - SANZIONI

Nei casi di infrazione ai divieti sanciti dal regolamento o dalle norme impartite dall'amministratore per i servizi comuni, questi dovrà invitare per iscritto il condominio responsabile ad osservare ed a far osservare le medesime.

Se l'invito rimarrà senza effetto, trascorsi 20 giorni l'amministratore provvederà ad ottenere giudizialmente il rispetto alle norme stesse.

Trascorsi 60 giorni dalla richiesta di versamento delle quote di cui agli articoli 11 e 12, l'amministratore potrà azionare in giudizio i condomini morosi, i quali dovranno rimborsare indistintamente tutte le spese ed i danni derivati dalla loro inadempienza.

Art. 29 - RIFERIMENTI

Per quanto non specificato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile.

Criteri generali utilizzati per il calcolo delle superfici convenzionali esistenti, proporzionali ai valori commerciali: (si utilizzano quelli relativi ai beni od alle pertinenze effettivamente esistenti)

appartamenti: superfici lorde compresi i muri, la metà di quelli in comune, con coefficienti di ragguaglio variabili da 1 ad 1,2 per la determinazione del valore commerciale in relazione alla posizione ed alle caratteristiche delle singole unità immobiliari;

soffitte: superfici lorde ragguagliate all'altezza interna sotto trave di mt. 2,40;

poggioli: superfici nette con coeff. di ragguaglio 0,5;

garages: superfici nette, esclusa la corsia, con coeff. di ragguaglio 0,375;

posti-auto: nette con coeff. di ragguaglio 0,2;

cantine: superfici nette con coeff. di ragguaglio 0,33;

terreni di proprietà od uso esclusivo: superfici nette con coeff. di ragguaglio 0,2.