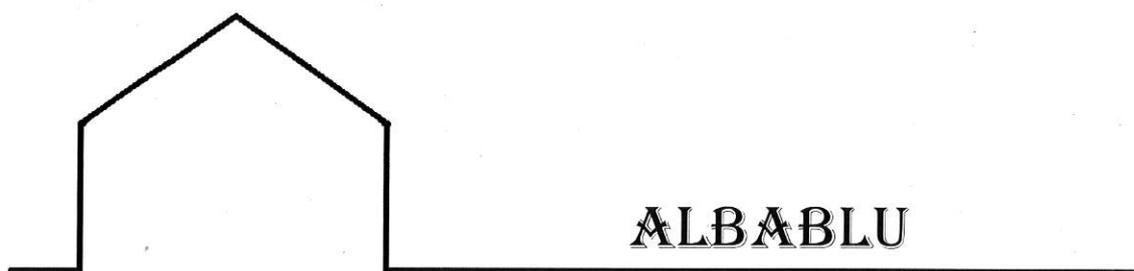


REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Regolamento Contrattuale



Numero unità imm.	22		
sito in Via	Vanvitelli	N. civico	10
Cap	30016	Comune	Jesolo
Provincia	Venezia	Codice Fiscale	93049230274

COMMITTENTE

Ragione sociale	Albablu Srl		
Via	Martiri della Libertà	N. civico	42
Cap	31023	Comune	Resana
Provincia	Treviso	Partita IVA	05009340265

PREMESSA

Il presente regolamento è allegato al primo atto di vendita che ha dato inizio al frazionamento della proprietà indivisa dell'edificio e regolarmente trascritto nei pubblici registri; esso contiene, oltre alle norme di cui all'art. 1138 codice civile, anche clausole aventi natura contrattuale. Per quanto non espressamente qui previsto valgono le norme del codice civile in materia di comunione e di condominio, ed ogni altra norma di legge applicabile.

Ciascun condomino è obbligato per l'unità immobiliare acquistata, così in via reale che in via personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi od aventi causa, in via fra tutti questi solidali ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento o disposizioni che nell'interesse comune venissero applicati dall'amministratore in seguito a deliberazioni validamente assunte dall'assemblea dei condomini, e a provvedimenti assunti dallo stesso amministratore ai sensi dell'art. 1133 codice civile, fermi i diritti acquisiti da ciascun acquirente in base ai contratti di acquisto.

Ciascun condomino si obbliga in via personale a fornire ai propri aventi causa copia del presente Regolamento e delle eventuali successive delibere aventi ad oggetto integrazioni e modifiche del Regolamento legittimamente assunte dall'assemblea nell'ambito delle sue attribuzioni.

ART.1-DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO

Il Condominio di via Vanvitelli 12/14, Jesolo, denominato "ALBABLU", disciplinato dal presente regolamento è così composto e catastalmente identificato:

Condominio	Albablu
Numero fabbricati	1
Numero unità	22
Edificato nel comune di	Jesolo
Provincia	Venezia
Sito in	Via Vanvitelli n.10, 30016 Jesolo (VE)
Catasto urbano del comune di	Jesolo (VE), Foglio 0770, Particella 1535, Sub da 1 a 52

Il Residence è costituito da 22 unità immobiliari, costruite su 8 livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo), all'interno di uno spazio recintato con n. 2 ingressi (uno pedonale a sud, ed uno carraio a nord), con area piscina-solarium a sud-ovest del fabbricato.

ART. 2 - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento costituisce parte integrante di ogni atto di compravendita e vincola ciascun condomino.

ART. 3 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO

È vietata qualsiasi modifica del presente regolamento, se non con il consenso di tutti i partecipanti, a meno che non si tratti delle norme che disciplinano le materie di cui al primo comma dell'art.1138 c.c., le quali possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo stesso.

ART. 4 - PARTI COMUNI

Sono di proprietà ed uso comune dei condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultano di proprietà singola ed individuale di un condomino o dei venditori, ai sensi dell'Art.1117c.c.

In particolare:

sono comuni a tutti i condomini l'area di manovra dei parcheggi, individuate con il Subalterno 28 (B.c.n.c), nonché la piscina e l'area solarium, individuate con il Subalterno 1 (B.c.n.c)

Sono comuni rispettivamente:

- ai condomini gli ingressi ed il vano scale/ascensore e le altre parti individuate con i Subalterni 2,3,4,5,51,52 (B.c.n.c.)

Specificamente sono comuni a ciascun condomino:

- 1) il suolo e il sottosuolo sui quali sorge il fabbricato;
- 2) le fondazioni e tutte le altre opere destinate a dare stabilità all'edificio;
- 3) i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri perimetrali e quelli dei vani scala;
- 4) il tetto;
- 5) le grondaie, i pluviali e le reti di raccolta delle acque meteoriche;
- 6) gli impianti idrico-sanitario e fognario sino agli attacchi con le proprietà individuali;
- 7) scale di accesso ai piani e l'ascensore;
- 8) gli ingressi pedonali, comprese recinzioni e cancelli;
- 9) le opere decorative delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, parapetti in vetro, tapparelle;
- 10) gli impianti elettrici e citofonici;

Sono comuni a tutti i condomini:

- 1) la corsia di manovra nei parcheggi;
- 2) la piscina e area solarium con le relative pertinenze (impianti, locali tecnici, doccia, lettini, ecc...);
- 3) l'impianto TV e satellitare centralizzato fino agli attacchi dei singoli utenti, l'impianto fotovoltaico, i manufatti, le opere e le installazioni di qualunque genere e tipo che servono al godimento ed all'uso comune, sino agli attacchi con le proprietà individuali;
- 4) l'estetica di tutte le facciate.

L'elenco di cui sopra è da considerarsi esemplificativo e non esaustivo dovendosi ritenere parti comuni condominiali, anche se non espressamente qui indicate e fatta salva diversa indicazione di diritto di proprietà ed uso esclusivo, le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti, gli impianti e i servizi tutti oggettivamente destinati all'uso comune dei condomini, e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà esclusiva in base ai singoli atti di compravendita o al presente regolamento.

Conferimento rifiuti: Il deposito dei rifiuti per tutte le unità è identificato a nord nella zona comune dedicata, riportata anche nelle planimetrie.

La documentazione catastale allegata, i titoli di proprietà, le tabelle millesimali allegate, elencano i beni comuni a gruppi di condomini specificando la relativa quota di comproprietà.

Norme di utilizzo dell'impianto ascensore

La manutenzione dell'impianto elevatore viene assegnata ad apposita Ditta manutentrice che rilascerà copia del verbale di verifica semestrale redatto da parte della stessa, nonché il verbale rilasciato dall'Ente di controllo della visita biennale, che verranno inoltrati prontamente all'Amministratore del Condominio.

È vietato sovraccaricare l'impianto elevatore ed in generale adoperarlo come montacarichi ed in occasione di traslochi e di lavori interessanti parti comuni del fabbricato e proprietà esclusive.

È vietato il collegamento della linea telefonica a servizio dell'ascensore ad impianto telefonico privato di un Condomino o Conduttore.

L'uso dell'ascensore è riservato ai comproprietari, inquilini e loro famigliari e visitatori.

Ne è vietato l'uso a chi non conosca la manovra ed ai bambini inferiori agli anni quattordici non accompagnati da persona adulta.

È vietato eseguire manovre dell'ascensore non ortodosse che possono danneggiare l'ascensore stesso. I trasgressori alle succitate norme dovranno rifondere i danni che avranno procurato con le loro eventuali inadempienze.

L'ascensore può portare un numero massimo di 6 persone per 480 kg.

È vietato l'uso del pulsante di STOP se non in caso di reale emergenza.

ART. 5 - PROPRIETA' ESCLUSIVA

Le parti di proprietà esclusiva nel Residence ALBABLU sono individuate e definite dai titoli di acquisto.

Parti di proprietà esclusiva sono anche tutte quelle parti che insistono sulla proprietà comune; specificatamente sono:

- 1) i balconi contigui agli appartamenti;
- 2) i parapetti delle finestre e dei balconi;
- 3) le ringhiere, parapetti o pilastri che delimitano i balconi;

- 4) i fondi e sottofondi dei balconi;
- 5) i portoncini d'ingresso delle unità immobiliari;
- 6) le verande e le tettoie (se presenti);
- 7) i supporti o separazioni della proprietà sui balconi.

Le proprietà esclusive prospicienti le facciate (davanti/dietro/laterali), come balconi, terrazze, serrande, verande, tende, veneziane, ecc, e quelle prospicienti sui pianerottoli delle scale, come i portoncini d'ingresso, sono comunque di interesse comune.

Per questo motivo i proprietari sono tenuti a conservare i propri beni nell'interesse collettivo, salvaguardando l'estetica e il decoro dell'edificio.

ART. 6 - REGOLAMENTAZIONE E USO DELLE PARTI COMUNI E/O PRIVATE DIVIETI E OBBLIGHI

Oltre ai divieti di legge ed oltre ai regolamenti governativi e municipali emanati o da emanare, sono vietati i seguenti usi delle parti comuni e/o private:

- 1) utilizzare in via esclusiva le aree comuni a tutti;
- 2) sostare con automezzi di fronte il cancello del passo carraio;
- 3) lasciare aperte porte, portoni e cancelli; aprire il portone d'ingresso al caseggiato a mezzo del citofono, senza prima essersi assicurati dell'identità di chi ne chiede l'apertura;
- 4) l'accesso al condominio ai venditori ambulanti, ai propagandisti e raccoglitori di sottoscrizioni e lotterie, ai mendicanti, ai piazzisti ed agenti di vendita che non siano espressamente diretti da un condomino;
- 5) occupare gli spazi comuni in qualunque modo e con qualsiasi cosa, in modo permanente o temporaneo, con qualsiasi oggetto, come bidoni e sacchetti delle immondizie, stendi biancheria, mobili e suppellettili varie. Fa eccezione l'eventuale sosta di automezzi per operazioni particolari di carico e scarico per il tempo strettamente necessario;
- 6) trattenersi nell'atrio degli ingressi, sulle scale, nei corridoi di servizio, nei locali contatori; è fatto divieto assoluto di fumo nelle aree appena descritte;
- 7) collocare vasi da fiore sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi; allo stesso modo gli indumenti non vanno stesi sulle facciate e sui parapetti delle terrazze ma vanno stesi all'interno del proprio balcone/terrazzo su apposito stendibiancheria;
- 8) manomettere le parti comuni, installare tubature od altro, costruire verande ecc. senza la preventiva autorizzazione scritta da parte dell'assemblea;
- 9) infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni ed esterni; ciascun Condomino è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o personale di servizio ai sensi dell'art.2049c.c.;
- 10) ostruire le aree di manovra con qualsiasi mezzo e veicolo;
- 11) recare danno ai muri, alle scale, agli infissi, alle finiture ed agli impianti di qualsiasi genere trasportando mobili o cose senza le opportune cautele; ogni condomino è tenuto ad eseguire nei propri locali tutte le opere di riparazione necessarie ad evitare danni ad altri;
- 12) occupare le terrazze con mobili/armadi e in generale da oggetti che non siano strettamente legati al normale uso al quale il poggiolo/terrazzo sia destinato; i mobili e gli oggetti consoni, inoltre, non dovranno essere visibili dall'esterno/dalla strada.
- 13) depositare all'ingresso o sui pianerottoli, sia di giorno che di notte, oggetti di qualsiasi specie, impedendo il transito delle persone;
- 14) depositare mobili e cose, specie se ingombranti, nei luoghi comuni o nei propri posti auto esterni;
- 15) tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere. Animali domestici: i proprietari garantiranno ai residenti il massimo rispetto degli orari di riposo nonché del decoro nella pulizia degli stessi, mettendo in atto tutti quelli accorgimenti che evitino di danneggiare gli altri con rumori e altro; I cani dovranno essere tenuti al guinzaglio con divieto assoluto di accesso alla piscina. Non sono concessi in alcun modo sia animali da cortile che animali feroci, rettili o animali che comunque possano rappresentare uno stato di pericolosità fisica ed igienica per i condomini;
- 16) tenere sacchi o sacchetti di immondizia sui pianerottoli delle scale o, comunque, fuori dagli appositi contenitori; scaricare fuori dagli appositi contenitori i rifiuti solidi urbani;
- 17) battere tappeti, panni od altro, se non negli spazi eventualmente indicati dall'assemblea;
- 18) stendere biancheria, panni od altro dalle finestre e fuori dai terrazzini, anche se non prospicienti la strada; si stende all'interno del proprio terrazzino;
- 19) eseguire lavori all'interno degli appartamenti, che abbiano attinenza con gli impianti comuni, le strutture organiche, la stabilità e l'aspetto del fabbricato, senza preventiva autorizzazione dell'assemblea; in ogni caso, prima di eseguire qualsiasi intervento o lavoro all'interno della proprietà esclusiva, ne è data notizia all'amministratore che, valuterà eventualmente con un tecnico e/o con l'assemblea dei condomini la regolarità dell'esecuzione dei lavori;
- 20) modificare l'impianto elettrico delle parti comuni e private;
- 21) manomettere qualsiasi impianto di uso comune anche se ricadente in proprietà privata;

- 22) disturbare i vicini con rumori, schiamazzi, suoni, canti o strumenti musicali, anche prodotti da elettrodomestici, in qualsiasi ora del giorno. In particolare dalle ore 23.00 alle ore 8.00 e dalle ore 13.00 alle ore 15.00 ogni rumore sarà assolutamente vietato, onde consentire il riposo notturno e pomeridiano;
- 23) far uso dell'area condominiale per qualsiasi gioco che possa arrecare disturbo agli altri condomini o danno alle cose, nonché lanciare il pallone sulle pareti esterne del condominio;
- 24) usare zoccoli o scarpe rumorose all'interno della propria unità;
- 25) emettere esalazioni, produrre rumori o atti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile o turbarne l'occupazione ed il riposo;
- 26) praticare giochi rumorosi;
- 27) lavare macchine o utensili negli spazi comuni e usare acqua ed energia elettrica condominiale, scaricare acque saponate, oli e qualsiasi altro elemento liquido diverso dalle cosiddette "acque bianche" nelle caditoie adibite alla raccolta di sole acque piovane, come prescritto dal regolamento consorziale;
- 28) effettuare scavi di qualsiasi genere o natura nel suolo e nel sottosuolo (va evitata in modo assoluto ogni operazione e lavoro con mezzi meccanici pesanti che possano compromettere la garanzia delle condutture comuni interrate);
- 29) gettare mozziconi di sigaretta, briciole e/o oggetti di qualsiasi natura dalle finestre e dai terrazzini;
- 30) installare antenne singole per TV e satellitare: consentita solo l'installazione di impianti centralizzati;
- 31) installare tettoie e/o manufatti similari, mobili e immobili, nelle aree di proprietà sia individuali che comuni, senza aver prima ottenuto l'eventuale autorizzazione Comunale e poi l'ulteriore parere favorevole dei condomini attraverso apposita maggioranza assembleare;
- 32) chiudere le terrazze con serramenti di qualsiasi tipo e materiale;
- 33) piantumare alberi ad alto fusto e ortaggi di qualsiasi tipo, nella proprietà comune e nelle aree esclusive di proprietà;
- 34) lasciare imbrattati o sporchi gli spazi comuni;
- 35) collocare prefabbricati di qualsiasi tipo, ad uso magazzino, nella proprietà comune e nelle aree esclusive di proprietà;
- 36) depositare biciclette, moto, carrozzine o simili fuori dai locali comuni di destinazione, sia nel vialetto comune, portici o parcheggi esterni;
- 37) parcheggiare veicoli nell'area comune, in modo tale da impedire il regolare transito. È permessa la sosta temporanea per eventuale carico/scarico nell'area di manovra interna;
- 38) Appoggiare biciclette o qualsiasi mezzo e/o cosa, sulle pareti esterne dell'edificio.

Tende da sole: è permessa l'installazione di tende parasole esclusivamente "a caduta" su tiranti in acciaio, ditta PRATIC, modello T-SQUARE, Tessuto SCREEN SG 989 cod.6643 colore 202 BIANCO/BIANCO. Il telo dovrà essere avvolto in apposito cassonetto di colore WHITE SAND. L'azienda fornitrice di riferimento: OROTENDA Via Laguna n.11, 30027 San Donà di Piave. www.ortenda.it

Mobili da terrazzo: sono permessi mobili da terrazzo quali tavoli, sedie, poltrone, divanetti, vasi per piante, ecc esclusivamente di colore bianco.

Lettini per zona piscina: la società committente attrezzerà l'area solarium con 22 lettini senza assegnarli. Ogni proprietario potrà disporre di un solo lettino affinché il condominio possa fruire dell'attrezzatura in modo equo.

I costi per la manutenzione e per la sostituzione saranno a carico di tutto il condominio, salvo che le eventuali rotture non siano imputabili ai condomini e/o ai loro ospiti.

A fine stagione l'attrezzatura verrà disposta nel sottoscala condominiale.

I Condomini non possono destinare nessun locale del condominio a negozi ed esercizi pubblici, sedi di associazioni di qualsiasi natura, autorimesse pubbliche, deposito di materiali in genere, o merci infiammabili e pericolose, ambulatori pubblici e degenza di ammalati, gabinetti medici, camere di alloggio (compresa attività di airbnb o simili), scuola ed esercitazioni di canto e di musica, e qualsiasi altra attività affine che abbia rapporti con il pubblico ecc... non possono inoltre usare comunque in modo contrario alla dignità, alla decenza, al buon costume ed al buon nome del condominio, sia i locali comuni, che quelli di proprietà esclusiva. È vietato l'esercizio della prostituzione.

È concesso solo alla Società Committente il cambio di destinazione d'uso.

È obbligo dei residenti denunciare all'amministratore i guasti alle cose comuni non appena si manifestino.

Va garantita la qualità della vita anche agli effetti del pieno diritto di godimento delle singole unità anche sotto il profilo della tutela della salute.

Ciascun residente è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio ai sensi dell'art. 2049 c.c.

ART. 7 - PENALITA' PER VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO

All'amministratore è demandato il controllo dell'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento da parte di tutti i condomini. Le violazioni potranno essere segnalate all'amministratore dai testimoni. In caso di inosservanza delle disposizioni regolamentari, l'amministratore

comunica al condomino inosservante la contestazione della violazione, con invito al rispetto della disposizione violata. Il condomino che ha messo in atto la violazione deve rendere conto del suo comportamento all'amministratore. Se la violazione persiste, l'amministratore deve comunicare l'infrazione mediante lettera raccomandata A.R. addebitando oltre alle spese e ai diritti dell'amministratore, le spese postali. In caso di recidiva, in base alla gravità e alla persistenza della violazione, l'amministratore, con la maggioranza assembleare, valuterà se proseguire con l'applicazione di una sanzione o procedere giudizialmente contro il condomino. L'importo della sanzione è devoluto al fondo spese di gestione ordinaria della cassa condominiale.

ART. 8 - MANUTENZIONI, RIPARAZIONI ED INNOVAZIONI SU PARTI COMUNI

I condomini con la speciale maggioranza dettata dalla legge, 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 e sicurezza statica dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico, o che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino. Per la particolare conformità del condominio si intende "decoro architettonico" l'estetica integrale di tutto il condominio.

L'assemblea annualmente delibererà, a maggioranza, le opere di manutenzione preventiva ed eventuali riparazioni al fine di garantire il decoro, la sicurezza e il corretto funzionamento degli impianti e delle opere comuni. Per questo, l'amministratore non ha responsabilità in caso di rifiuto dell'assemblea a deliberare interventi di manutenzione sopraccitati. Vengono definite innovazioni tutte quelle opere nuove, impianti o manufatti prima inesistenti, che mutano la consistenza, l'aspetto e/o la destinazione delle parti comuni. Ciascun condomino deve eseguire, nell'ambito della sua proprietà, quei lavori la cui omissione possa nuocere alla proprietà degli altri condomini e possa compromettere la stabilità dell'edificio e la conservazione della proprietà comune.

ART. 9 - OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO

Ciascun condomino ha l'obbligo di:

- 1) comunicare il proprio domicilio all'amministratore. In mancanza, si intenderà che egli, a tutti gli effetti, sia domiciliato nei locali di sua proprietà;
- 2) rispettare la destinazione urbanistica in generale e non mutare la destinazione d'uso dei locali; è concesso solo alla Società Committente il cambio di destinazione d'uso;
- 3) effettuare la regolare manutenzione delle aree esclusive, per salvaguardare il decoro architettonico del fabbricato;
- 4) comunicare tempestivamente, in caso di locazione della propria unità, le generalità del conduttore e gli estremi dell'atto di locazione;
- 5) accertarsi che, in occasione dei lavori di riparazione, ristrutturazione, ecc... al proprio appartamento, sia eseguita la pulizia delle scale, del cortile dell'androne e di tutte le parti comuni eventualmente sporcate;
- 6) comunicare le generalità dell'eventuale nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di compravendita nel caso egli abbia alienato in tutto o in parte la sua proprietà. L'obbligo di denuncia delle variazioni della proprietà spetta agli eventuali successori, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, se per omessa o ritardata comunicazione all'amministratore del cambiamento di proprietà, dovesse derivare un danno al condominio, ne risponderebbe in solido sia il cedente che i subentranti a qualsiasi titolo. Il condomino che ha alienato la sua proprietà risponderà in solido con il condomino subentrante, verso il condominio, della sua situazione amministrativa e contabile esistente al momento della variazione o cessione;
- 7) osservare il presente regolamento e le sue modifiche, nonché le deliberazioni dell'assemblea e di imporre l'osservanza ai propri familiari, dipendenti, visitatori e all'inquilino, qualora venga dato in locazione a terzi la proprietà individuale, il presente regolamento condominiale in quanto, sarà responsabile in solido, con il suo inquilino, di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc... provocati dall'inquilino stesso. Si precisa che il proprietario risponde in solido anche per il pagamento delle ammende inflitte al locatario ed è pure responsabile del pagamento di tutte le spese condominiali;
- 8) ogni condomino o inquilino deve permettere, previo semplice avviso verbale da parte dell'amministratore, che nei locali di sua proprietà o da lui occupati, si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori da farsi o manutenzioni periodiche sulle parti o impianti comuni (come ad esempio la pulizia periodica delle vasche condensa grassi (se esistenti) e la regolare manutenzione periodica delle pompe di calore e dell'impianto fotovoltaico nonché la manutenzione degli ascensori), nell'interesse sia del singolo che dell'intero condominio. In ogni caso tutti i pozzetti di raccolta acque bianche e nere di proprietà comune, ma in area privata, devono rimanere in vista e sempre ispezionabili;
- 9) rendersi reperibile, in caso di assenza prolungata, consegnando se del caso, le chiavi dei locali di sua proprietà a persona fidata di sua conoscenza che dovrà essere nota all'amministratore di condominio e da questi reperibile immediatamente in qualsiasi momento; in mancanza di notizia all'amministratore sarà ritenuto responsabile dei danni causati all'immobile condominiale da guasti non riparati tempestivamente od eventi similari e non potrà pretendere risarcimento alcuno per i danni conseguenti all'eventuale forzatura degli accessi, da eseguirsi ad iniziativa e sotto la responsabilità dell'amministratore di condominio, effettuata per evitare danni alla proprietà condominiale;
- 10) agli eredi del condomino deceduto, competono gli stessi oneri di cui al punto e); saranno tenuti a rispondere in solido con i comproprietari all'osservanza degli adempimenti di cui al presente regolamento e al pagamento di eventuali spese ordinarie o straordinarie pregresse e non pagate dal de cuius;
- 11) vincolo di mantenimento omogeneo delle facciate: le facciate dei vari edifici, ancorché di proprietà esclusiva e/o comune ad alcuni compartecipanti al condominio sono vincolate al mantenimento della loro condizione architettonica esistente. È espressamente vietato ai singoli

condomini qualsiasi intervento di manutenzione anche sulle parti di proprietà esclusiva delle facciate e di intraprendere ogni opera esterna che modifichi l'aspetto estetico, architettonico e funzionale dell'edificio; in caso di rifacimento, ogni elemento esterno sostitutivo dovrà essere del tipo e del colore originali. Le manutenzioni sono deliberate dall'assemblea cui partecipano i proprietari degli edifici e delle unità immobiliari elencati nella tabella A allegata.

ART. 10 - VERDE PRIVATO

Per le aree a verde di proprietà esclusiva, si devono rispettare le seguenti regole:

- 1) le siepi devono rispettare l'altezza stabilita di 1,50 m quelle interne e massimo 2 m quelle esterne/perimetrali;
- 2) l'area verde dev'essere irrigata e manutentata al bisogno, affinché possa essere mantenuta in ottimo stato.

ART. 11 – PISCINA/SOLARIUM

L'uso della piscina e del solarium è riservato in via prioritaria ai soli proprietari o conduttori e loro familiari che risiedono nel Residence ALBABLU. Oltre a quanto indicato è concesso l'entrata alla piscina/solarium ad un massimo di 2 ospiti per unità abitativa.

La data di apertura e chiusura stagionale della piscina e gli orari giornalieri sono stabiliti di anno in anno dall'assemblea di condominio con le maggioranze di cui al comma 2 dell'art. 1136 del Cod. civile (un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio); la minoranza ha comunque la facoltà di tenere aperta la piscina in periodi e orari più estesi assumendosene in toto le spese per la gestione ordinaria e le manutenzioni ordinarie (escluse le riparazioni).

Come indicazione di massima, salvo ratifica/modifica dell'assemblea, il periodo stagionale di apertura della piscina all'uso degli utenti che ne hanno diritto la piscina è dal 01 aprile al 30 ottobre di ogni anno.

L'orario di apertura dell'area piscina/solarium è il seguente:

dalle ore 9.00 alle ore 20.00

La piscina potrà essere utilizzata anche al di fuori di questi orari, solamente ad uso refrigerio, senza disturbare il Condominio.

Dalle ore 13.00 alle ore 15.00 dovrà essere rispettato l'orario di silenzio. Anche in questa fascia oraria la piscina potrà essere utilizzata solo ad uso refrigerio senza disturbare il Condominio. Il solarium rimarrà aperto.

Per profondità e dimensione la piscina non necessita della presenza di personale qualificato all'assistenza, pertanto, la responsabilità ricade unicamente sugli utilizzatori della stessa.

L'utilizzo della piscina da parte di minorenni e da parte di chiunque non sia capace di nuotare o non abbia confidenza con l'acqua, deve avvenire solo in presenza di residenti maggiorenni responsabili.

L'uso della piscina è vietato quando non siano presenti altre persone in grado di prestare soccorso o di dare l'allarme in caso di necessità. Ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale in merito all'utilizzo della piscina e dell'area circostante ricadrà esclusivamente sugli utilizzatori stessi della piscina e dell'area citata.

Per accedere all'area solarium e per l'uso della piscina è necessario rispettare le seguenti norme:

- 1) prima di entrare in piscina è fatto obbligo di fare la doccia;
- 2) non sono ammessi in acqua materassini, similari e pinne; sono tollerati piccoli galleggianti per i bambini esclusivamente accompagnati da un adulto responsabile e che sappia nuotare;
- 3) sono vietati i giochi in piscina (palloni ed altro);
- 4) non è permesso consumare pasti a bordo piscina;
- 5) è vietato utilizzare contenitori di vetro a bordo piscina;
- 6) né sull'area solarium, né a bordo piscina, né in acqua sono ammessi animali (questo esula dal vietare di possedere o detenere animali domestici secondo art.1138c.c.);
- 7) è vietato l'utilizzo di pattini, monopattini e simili nell'area circostante la piscina;
- 8) è vietato fumare a bordo piscina, fare schiamazzi, cantare, urlare e comunque tenere comportamenti non corretti;
- 9) è vietato utilizzare nella piscina saponi, detersivi, medicinali e quant'altro possa alterare la composizione chimica della vasca;
- 10) nell'ambito della piscina si circola a piedi nudi oppure con piane di gomma sciacquate. È pertanto vietato l'uso di calzature di qualsiasi tipo;
- 11) è vietato l'accesso ai locali ove alloggiavano gli impianti necessari al funzionamento della piscina (centrale per la depurazione ed alimentazione dell'acqua ecc.);

12) non devono arrecare molestia agli altri bagnanti con gesti o parole;

13) l'amministrazione non assume responsabilità alcuna per gli oggetti o valori dei bagnanti che eventualmente venissero a mancare.

Ogni proprietario potrà disporre di un solo lettino affinché il condominio possa fruire dell'attrezzatura in modo equo.

I bagnanti o semplici utilizzatori dell'area solarium o dell'area circostante la piscina devono avere la massima cura di tutto il materiale fisso e mobile della piscina, sotto pena il risarcimento al Residence ALBABLU di ogni eventuale danno, fermo restando le sanzioni applicabili dalla legge e dal presente regolamento.

Per garantire un efficiente mantenimento dello stato e dell'igiene della piscina, nonché degli annessi servizi, si fa appello all'educazione ed alla collaborazione di tutti.

Nel rispetto di tutti ed in considerazione della frequente presenza di bambini nel comprensorio della piscina, è vietato fumare.

Si fa presente altresì che **nel periodo stagionale di riposo della struttura** (novembre – marzo), **il transito nell'area piscina è consentito esclusivamente alle persone autorizzate, finalizzato agli interventi di manutenzione e pulizia.** Qualsiasi danno a persone o cose derivanti dalla mancata osservanza della disposizione precedente, non potranno essere imputabili al Residence ALBABLU e per esso all'amministratore pro tempore.

Il presente articolo 11 dovrà essere esposto in maniera ben visibile nella zona piscina come regolamento.

Anche in considerazione ed a fronte delle misure di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 attualmente in vigore, l'accesso e l'uso della piscina per la stagione anno 2020 non sarà consentito per alcun motivo ad alcun condomino e/o relativi ospiti/inquilini.

ART. 12 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una sola parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Sulla base dell'art.1123 c.c. sopraccitato, le spese verranno ripartite tra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali allegate al presente regolamento sub 1B (Tabella A - Tabella B).

Nessun condomino può sottrarsi al contributo per le spese di manutenzione e conservazione delle parti comuni, anche nel caso che l'abitazione di proprietà resti disabitata.

Ripartizione di spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione

Le spese tutte relative al compenso dell'amministratore, all'assicurazione del condominio, alla copisteria, cancelleria, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i beni di cui all'art. 4 sono ripartite tra i partecipanti al condominio in relazione ai valori millesimali di proprietà di cui alla tabella A allegata al presente regolamento.

Le spese tutte relative all'atrio, ai muri che lo delimitano, ai soffitti e pavimenti, al portone, vetrate, illuminazione, pulizia, sono ripartiti fra tutti i condomini che ne fanno uso in proporzione ai valori millesimali di cui alla allegata tabella A.

La dizione «le spese tutte», adottata per brevità negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere, ogni volta, le spese per la conservazione e cioè sia quelle per la manutenzione ordinaria che quelle relative alla manutenzione straordinaria, nonché per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate ai sensi di legge, e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati.

Ripartizione spese atrio e scale

Le spese tutte relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria o di ricostruzione delle scale e di tutto ciò che ne fa parte (finestre, impianto illuminazione ecc.) nonché per i servizi necessari (pulizia, illuminazione ecc.) sono ripartiti tra i condomini utenti in funzione dei valori millesimali di cui all'allegata tabella B, che è redatta conformemente alle indicazioni dell'art. 1124 cod. civ..

Ripartizione spese ascensore

Le spese tutte relative all'impianto ascensore nel condominio, quelle relative alle cabine, ai locali ove sono installate le macchine, ai vani corsa, alle porte ai piani e quanto altro sia riconducibile agli impianti ascensori, sono ripartite tra i condomini interessati in relazione alla allegata tabella B, redatta conformemente alle indicazioni dell'art. 1124 cod. civ..

Ripartizione spese manutenzione parcheggi

Le spese tutte relative alla manutenzione dei parcheggi e relative aree di manovra con cancelli di accesso, sono ripartite tra i condomini interessati in relazione alla allegata tabella A, redatta conformemente alle indicazioni dell'art. 1124 cod. civ..

Ripartizione spese manutenzione solai

Ai sensi dell'art. 1125 cod. civ. le spese per la manutenzione e ricostruzione dei solai sono ripartite in parti uguali fra i proprietari dei piani tra loro sovrastanti. Quelle relative al pavimento sono a carico del proprietario dell'appartamento sovrastante e quelle relative alla demolizione, rifacimento coloritura del soffitto sono a carico del proprietario dell'appartamento ubicato al piano inferiore.

Ripartizione spese antenna TV e satellitare

Le spese tutte relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria, all'inserimento di nuovi canali o mezzi tecnologici che consentano l'ampliamento dei servizi e il miglioramento della visibilità sono suddivise in parti uguali fra tutti i proprietari di appartamenti che ne usufruiscono.

Ripartizione spese citofoni

Le spese tutte relative agli impianti di citofono sono suddivise in parti eguali per tutti i proprietari degli appartamenti che li utilizzano.

Assicurazione

Il condominio dovrà essere assicurato in tutto il suo complesso a cura dell'amministrazione contro i danni del fuoco, del fulmine, dalle calamità naturali, dello scoppio del gas od apparecchi a vapore a copertura delle responsabilità civili per danni a terzi.

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione dell'edificio o di alcuna delle sue parti, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo le quote millesimali pertinenti al ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

La relativa spesa verrà ripartita fra tutti i condomini in relazione ai millesimi di proprietà di cui alla tabella A.

Ripartizione spese fognatura

Le spese tutte relative alla rete orizzontale della fognatura vengono ripartite fra tutti i condomini utenti in proporzione dei valori millesimali dell'allegata tabella A.

Le spese relative alla manutenzione e riparazione delle colonne verticali delle fognature a prescindere dal punto in cui viene eseguito l'intervento, sono addebitate agli utenti che le utilizzano e ripartite fra loro in relazione al numero delle bocche di immissione.

Le spese relative agli interventi inerenti alle condotte che collegano i servizi ubicati nelle singole unità immobiliari, alle colonne verticali, nonché quelle relative alle braghe di allaccio a dette colonne, sono a carico dei singoli condomini che le utilizzano.

Ripartizione spese coperture e parapetti

Le spese tutte relative alla copertura del corpo di fabbrica principale, sono ripartite fra i condomini interessati in proporzione dei valori millesimali di cui all'allegata tabella A.

Le spese relative alla manutenzione e al rifacimento della copertura e della relativa impermeabilizzazione saranno ripartite come per legge.

Ripartizione spese acqua potabile

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile ad uso comune (irrigazione, piscina, pulizie,...), vengono ripartite tra i condomini utenti in base ai millesimi di proprietà, risultanti dalla tabella A.

Le spese relative alla ordinaria manutenzione dell'impianto idrico comune, che comprende il tratto dalla bocchetta di presa dell'acquedotto sino alla ripartizione fra i condomini, le spese relative alle riparazioni straordinarie o alla ricostruzione ed alle innovazioni dell'impianto stesso vanno ripartite tra i condomini che ne usufruiscono in base alle quote di valore millesimale risultanti dalla tabella allegata A.

Tutte le spese, nessuna esclusa, relative all'impianto particolare dal contatore compreso alle singole unità sono a carico dei singoli proprietari; in particolare i consumi dell'acqua potabile saranno ripartiti in base alle letture dei contatori.

ART. 13 – VERSAMENTO e MOROSITA' DELLE QUOTE CONDOMINIALI

L'esercizio finanziario inizia l'1 ottobre e termina ogni anno il 30 settembre.

Le quote condominiali dovranno essere versate dai condomini nelle date del Rendiconto annuale di gestione, nonché del bilancio preventivo di ogni esercizio, a mezzo bonifico bancario da versare sul conto corrente intestato al Residence ALBABLU, presso un Istituto Bancario che verrà scelto dall'amministratore.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini non versate entro 15 giorni da quello dell'assemblea per gli intervenuti o dal ricevimento della comunicazione dell'amministratore per gli assenti, sarà dovuta una sanzione pecuniaria pari all'interesse legale previsto per legge. Eventuali somme risultanti a credito dei condomini saranno accreditate sul conto degli stessi nel successivo esercizio.

Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione.

Interessi attivi e passivi saranno a credito o debito del condominio. Tutte le spese di gestione del conto corrente bancario, acquisto libretti per assegni ecc. saranno a debito del condominio. Eventuali interessi passivi dovuti alla morosità di singoli condomini saranno addebitati agli stessi, oltre la sanzione pecuniaria di cui sopra.

I libri e i documenti giustificativi del consuntivo annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo sono posti a disposizione dei condomini nei 5 giorni precedenti l'assemblea, presso l'ufficio dell'amministratore e sono visionabili previo appuntamento.

ART. 14 – NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore del Residence ALBABLU viene nominato o revocato dall'assemblea, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, secondo art.1136 c.c. Contestualmente alla nomina, l'assemblea delibererà anche il suo compenso annuo. La nomina e la revoca sono regolamentate dall'art.1129 c.c.

L'amministratore se non è un condomino deve essere scelto tra liberi professionisti esperti del settore iscritti in albi professionali o ad associazioni nazionali di amministratori condominiali. All'atto della sua nomina deve essere determinato il suo onorario sia per le competenze ordinarie che per quelle straordinarie.

Se non rieletto rimarrà in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando il nuovo amministratore non prenderà possesso della carica.

L'amministratore dimissionario, revocato o cessante ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso, consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 30 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca o dalla cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio gli è dovuto un compenso per tutte le incombenze connesse al passaggio delle consegne e le eventuali anticipazioni di cassa.

ART. 15 – POTERI/OBBLIGHI E RAPPRESENTANZA DELL' AMMINISTRATORE

Compiti e funzioni sono indicati dal codice civile, in particolare compila il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta la rimanenza a credito e a debito di ciascun condomino; rendiconto e stato di riparto saranno sottoposti all'assemblea per l'approvazione, conseguita la quale, i singoli condomini saranno tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute.

Le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo in diminuzione delle quote da versare.

- Convoca le assemblee ordinarie e straordinarie del condominio.

- Esegue le delibere dell'assemblea.

- Cura l'osservanza del presente regolamento, disciplina l'uso delle cose comuni secondo le disposizioni del regolamento del condominio, del codice civile, dalle norme man mano emanate e delle delibere assembleari.

- L'amministratore assume e licenzia i dipendenti del condominio (giardinieri, lavascale ecc.) controlla e dirige la loro attività secondo le disposizioni impartite dall'Assemblea di condominio:

- Compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Il preventivo è sottoposto all'esame e approvazione dell'assemblea. Dopo l'approvazione i proprietari sono tenuti a versare la loro quota anticipata di contributo destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

- Incassa i contributi dai condomini gli indennizzi e i proventi ed effettua le spese occorrenti.

Nessun condomino potrà ordinare direttamente lavori o spese, a meno che non rivestano carattere d'urgenza.

- L'amministratore provvede alla gestione delle spese comuni e dei servizi comuni in modo da assicurarne il miglior godimento a ciascun utente.

L'amministratore provvede altresì a:

- a. disciplinare lo svolgimento dei servizi stabilendone le norme, gli orari e i turni in armonia con le disposizioni di cui al presente regolamento, sentito il parere del consiglio dei condomini;
- b. erogare le spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- c. dirimere, ove possibile, eventuali divergenze fra i condomini;
- d. compiere gli atti inerenti alla tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio;
- e. a far eseguire le riparazioni straordinarie allorché esse si presentino urgenti e inderogabili e sia intervenuto il parere favorevole del consiglio dei condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica allorché le spese complessive annue eccedano, a tale titolo, il limite stabilito dall'assemblea;

Le norme dettate dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso al consiglio o all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

All'amministratore debbono essere diretti tutti gli eventuali reclami inerenti all'uso delle cose comuni e ai servizi comuni.

Custodisce e conserva la documentazione condominiale che, in caso di cessazione del suo incarico, deve consegnare all'amministratore subentrante e cioè:

- il registro dei verbali delle assemblee condominiali;
- il registro dei verbali delle sedute di consiglio di condominio;
- il libro cassa o tabulati sostitutivi elaborati con computer;
- elenco dei condomini con l'indicazione della loro residenza o di eventuali domicili ed i riferimenti degli atti di acquisto di ogni singolo condomino;
- contratti di manutenzione;
- ricevute e quietanze di pagamento;
- documentazione relativa ai rapporti di lavoro in atto (libro matricola, libro paga, cedolini paga, TFR, contributi e dichiarazioni INAIL);
- polizze assicurative e denunce danni;
- tesserino codice fiscale del condominio;
- documentazione bancaria: contratto apertura c/c, versamenti, estratti conto;
- disegni ed elaborati planimetrici;
- eventuali fondi di riserva (TFR, spese straordinarie ecc.);
- regolamento di condominio.

L'amministratore non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore senza previa autorizzazione dell'assemblea.

L'amministratore senza necessità di specifico mandato dell'assemblea può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi, dopo che li avrà preavvisati dell'espletamento delle vie giudiziali in caso di mancato versamento nei precisi e ulteriori termini da fissarsi.

L'amministratore rappresenta il condominio nelle liti giudiziarie sia attive che passive sia nei confronti di terzi che di singoli condomini.

All'amministratore possono essere affidati mansioni di carattere straordinario che, in quanto tali, esulano dall'onorario previsto e concordato per l'ordinaria amministrazione.

Tali funzioni a carattere esemplificativo sono:

- a) gestione delle spese di straordinaria manutenzione deliberate dall'assemblea;
- b) assumere in caso d'urgenza e di necessità decisioni non previste dal regolamento di condominio salvo farle ratificare dalla prima convocanda assemblea condominiale;
- c) far eseguire interventi che presentino il carattere di urgenza e pericolosità salvo far ratificare dalla prima convocanda assemblea;
- d) eseguire tutte quelle opere che hanno carattere di tutela degli interessi dei condomini quali atti di carattere legale e giudiziale, amministrativo, procedere a tutti quegli atti cautelativi e conservativi a tutela della proprietà comune;
- e) effettuare sopralluoghi nelle singole proprietà in occasione di opere eseguite dai condomini nelle loro proprietà per accertare che gli interventi in atto non possano arrecare pregiudizio alle altre proprietà;
- f) far ispezionare da tecnici di sua fiducia parti e impianti comuni ai fini di accertare che non esistano stati di pericolosità e se siano necessari interventi urgenti ed indifferibili. Ciò allo scopo di poter garantire l'erogazione dei servizi e prevenire carenze o blocchi degli impianti.

ART. 17- CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Qualora l'assemblea lo ritenga opportuno, può nominare un consiglio di condominio, composto da 2 persone scelte fra i condomini ed elette annualmente con la maggioranza semplice.

I compiti del consiglio di condominio sono consultivi e di controllo, e precisamente:

- 1) assistere l'amministratore nelle sue decisioni;
- 2) effettuare la revisione dei conti;
- 3) controllare che i regolamenti vengano rispettati;
- 4) comunicare all'amministratore eventuali rotture o guasti;
- 5) tentare di dirimere eventuali controversie fra condomini;
- 6) sostituire l'amministratore in caso di assenza.

ART. 18- ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L'assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari dei diritti di proprietà o usufrutto delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà, non interviene in assemblea. Spetta al proprietario dell'unità immobiliare l'onere di

convocare, eventualmente, il proprio inquilino. Qualora condomino sia una società, questa interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di persona espressamente delegata. Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso, ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona designata per iscritto dagli altri comproprietari pro-indiviso. Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. La delega è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce. All'amministratore non possono essere conferite deleghe.

ART. 19- CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno 5 (cinque) 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. Non può infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato all'amministratore, con lettera raccomandata, il cambiamento di domicilio. Vengono convocati i proprietari delle unità immobiliari. L'invito va esteso ai conduttori di unità locate, nei casi previsti da leggi speciali, con responsabilità del condomino locatore e proprietario, qualora questi non abbia reso noto in tempo utile all'amministratore di condominio l'esistenza del rapporto di locazione. Ogni volta che l'assemblea si riunisce, elegge un presidente che ha il compito di verificare la ricevuta degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e la regolare costituzione e validità dell'assemblea stessa; inoltre, il presidente coordina la discussione dell'ordine del giorno e chiama uno dei presenti a fungergli da segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

ART. 20 - COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI

In prima convocazione l'Assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 (due terzi) del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione, in un giorno successivo, non oltre 10 (dieci) giorni dalla medesima. In seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 1/3 (un terzo) del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate dalla maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117quater, 1120 secondo comma, 1122ter nonché 1135 terzo comma, devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120 primo comma e all'articolo 1122bis terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

ART. 21 - POTERI E LIMITI DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea dei condomini provvede:

- 1) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 2) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 3) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento, non può approvare innovazioni che ledano i diritti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

ART. 22- VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore; nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario, quanto segue:

- 1) il luogo, l'ora di inizio e di fine dell'assemblea nonché l'ordine del giorno;
- 2) l'elenco dei presenti o rappresentati per delega;

3) il resoconto della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione delle relative maggioranze, eventuali dichiarazioni e/o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere con indicazione del nome dei proponenti;

Il verbale deve essere firmato dal presidente e dal segretario dell'assemblea. L'amministratore è tenuto ad inviare copia del verbale a tutti i condomini, presenti o assenti all'assemblea.

ART.23 – IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi gli assenti, gli astenuti e i dissenzienti in minoranza. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto, può fare ricorso all'autorità giudiziaria chiedendo l'annullamento nel termine di 30 giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione (trasmissione del verbale dell'assemblea) per gli assenti.

ART. 24 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER LITI GIUDIZIARIE

Se l'assemblea delibera di promuovere una causa legale 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 di soccombenza. Tale volontà deve essere notificata all'amministratore del condominio entro 30 (trenta) giorni dalla data in cui il condomino dissenziente ha avuto notizia della deliberazione o dalla data della comunicazione per gli assenti. Se la causa ha esito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa della causa legale che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

ART. 25 - ASSICURAZIONE

Le parti comuni dell'edificio devono essere assicurate contro i danni da incendio, scoppio, fulmine, acqua, atti vandalici e responsabilità civile per i danni a terzi. La scelta della compagnia e la stipula della polizza per il primo anno verranno eseguite dalla società costruttrice e la spesa verrà ripartita tra i proprietari con i criteri stabiliti all'art.12 del presente regolamento. Per gli anni successivi la compagnia verrà scelta dall'assemblea dei condomini.

L'indennità liquidata in caso di sinistro dovrà essere reimpiegata nella riparazione e/o ricostruzione ed il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio nella persona dell'amministratore. Se l'indennità risultasse inferiore alla somma necessaria all'intervento, tutti i condomini concorreranno ad integrarla in ragione della propria quota millesimale.

ART. 26 - RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto o non espressamente indicato dal presente regolamento si applicano le norme di legge in vigore; è competente il foro di Venezia previo tentativo di mediazione se previsto per legge.

ART. 27 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I condomini prendono atto di quanto prescritto nelle pratiche edilizie inerenti al condominio rilasciate dal Comune di Jesolo e ne accettano le condizioni ed i vincoli.

Si autorizza la Società Albablu srl e l'agenzia immobiliare Marina Immobiliare s.a.s., ad effettuare riprese video e fotografie del condominio senza ledere la privacy di terzi.

ART. 28 – LINGUA DEGLI ATTI

Tutti gli atti dell'amministrazione condominiale sono redatti in lingua italiana; eventuali traduzioni in lingua estera sono a carico del richiedente.

ART. 29 - ALLEGATI

Si allegano, come parte integrante, i seguenti allegati:

ALLEGATO 1A: ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

ALLEGATO 1B: TABELLE MILLESIMALI A e B

PER PRESA DI CONOSCENZA ED APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il/la Signor/i _____

dichiara/no di aver preso conoscenza del contenuto del presente regolamento, di approvarlo e di farlo rispettare ai propri aventi causa.

Luogo e data _____

Per accettazione _____

**CONDOMINIO "ALBABLU" - JESOLO LIDO Via Vanvitelli n.10
Catasto Fabbricati VE - Comune JESOLO - Foglio 77- Particella 1535**

TAB. A - TABELLA MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE

Piano	Unità	Ident. Cat.	Appartamento	Area Scoperta	Terrazza	Sup. coeff.	POSTO AUTO Ident. Cat.	Sup. coeff. P.A	Sup. coeff. TOTALE	Millesimi Generali
T	A1	sub.6	50,77	37,71		56,43	sub.40	1,25	57,68	38,14
T	A2	sub.7	55,91	39,25		61,80	sub.50	1,25	63,05	41,69
1	A3	sub.8	59,20		26,00	68,30	sub.42	1,25	69,55	45,99
1	A4	sub.9	56,22		29,08	66,40	sub	1,25	67,65	44,74
1	A5	sub.10	54,54		31,48	65,56	sub.44	1,25	66,81	44,18
2	A6	sub.11	59,09		25,40	67,98	sub.37	1,25	69,23	45,78
2	A7	sub.12	57,82		24,63	66,44	sub.36	1,25	67,69	44,76
2	A8	sub.13	57,15		35,08	69,43	sub.46	1,25	70,68	46,74
3	A9	sub.14	59,09		22,13	66,84	sub	1,25	68,09	45,03
3	A10	sub.15	57,68		26,33	66,90	sub.48	1,25	68,15	45,07
3	A11	sub.16	57,15		37,43	70,25	sub.29	1,25	71,50	47,28
4	A12	sub.17	59,09		22,09	66,82	sub	1,25	68,07	45,02
4	A13	sub.18	57,82		21,88	65,48	sub	1,25	66,73	44,13
4	A14	sub.19	57,15		37,90	70,42	sub.41	1,25	71,67	47,39
5	A15	sub.20	59,09		22,69	67,03	sub	1,25	68,28	45,16
5	A16	sub.21	57,82		23,01	65,87	sub	1,25	67,12	44,39
5	A17	sub.22	57,15		28,76	67,22	sub.43	1,25	68,47	45,28
6	A18	sub.23	59,09		22,09	66,82	sub	1,25	68,07	45,02
6	A19	sub.24	57,82		21,88	65,48	sub	1,25	66,73	44,13
6	A20	sub.25	57,15		29,89	67,61	sub	1,25	68,86	45,54
7	A21	sub.26	64,26		50,25	81,85	sub.45	1,25	83,10	54,95
7	A22	sub.27	60,99		36,43	73,74	sub	1,25	74,99	49,59
TOTALE			1.272,05	76,96	574,43	1.484,64		27,50	1.512,14	1.000,00

Coefficients destinazione	
Appartamenti	1,00
Aree scoperte	0,15
Terrazze	0,35
Posti Auto (P.A.)	0,10

	SLP TOTALE	SUP. COEFF.
Appartamenti	1.272,05	1.272,05
Aree scoperte	76,96	11,54
Terrazze	574,43	201,05
Posti Auto (P.A.)	275,00	27,50
TOTALE	2.198,44	1.512,14

TAB. B - TABELLA MILESIMI MANUTENZIONE RICOSTRUZIONE/SOSTITUZIONE SCALA ASCENSORE Art. 1124 c.c.

Il 50% della spesa in ragione del valore delle singole unità e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo						
Piano	Unità	50% QUOTA A Millesimale	50% QUOTA B Proporzionale	Importo Quota A	Importo Quota B	TOT
T	A1	38,14	0,00			A + B
T	A2	41,69	0,00			A + B
1	A3	45,99	11,90			A + B
1	A4	44,74	11,90			A + B
1	A5	44,18	11,90			A + B
2	A6	45,78	23,81			A + B
2	A7	44,76	23,81			A + B
2	A8	46,74	23,81			A + B
3	A9	45,03	35,71			A + B
3	A10	45,07	35,71			A + B
3	A11	47,28	35,71			A + B
4	A12	45,02	47,62			A + B
4	A13	44,13	47,62			A + B
4	A14	47,39	47,62			A + B
5	A15	45,16	59,52			A + B
5	A16	44,39	59,52			A + B
5	A17	45,28	59,52			A + B
6	A18	45,02	71,43			A + B
6	A19	44,13	71,43			A + B
6	A20	45,54	71,43			A + B
7	A21	54,95	125,00			A + B
7	A22	49,59	125,00			A + B
TOT		1.000,00	1.000,00			

Calcolo millesimi quota proporzionale = 1000/28 x proporzione