

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Autorimessa in Via Tiburto
Via Tiburto snc
00019 TIVOLI (RM)



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

NORME GENERALI

Il fabbricato condominiale Autorimessa in Via Tiburto, per il quale si sono compilate le Tabelle, è ubicato in Comune di Tivoli (RM), in Via Tiburto snc, in Catasto al foglio n. 74, p.lla 2461, ed è costituito da un edificio per n. 49 unità immobiliari in carico a n. 1 proprietario.

Art. 1 - Finalità

Il presente regolamento ha lo scopo di disciplinare l'uso, da parte dei singoli condomini, di tutte le unità immobiliari, degli impianti comuni e dei servizi d'uso comune esistenti nell'edificio.

Art. 2 - Obbligatorietà Regolamento

Ogni condomino si obbliga in proprio e per i suoi eventuali affittuari ad ottemperare a tutte le norme ed a sottostare a tutti i gravami derivanti dal presente regolamento.

Art. 3 - Subentro

Nel caso che un condomino alienasse la propria unità immobiliare è tenuto ad accollare all'acquirente che vi subentrerà, tutti gli obblighi derivanti dal presente regolamento e sue successive modifiche.

Art. 4 - Millesimi e Spese

Il valore proporzionale delle singole porzioni materiali che costituiscono oggetto di proprietà esclusiva viene precisato in millesimi la cui totalità (1000/1000) rappresenta il valore dell'intero edificio comprensivo del suolo e delle parti comuni.

Ogni porzione materiale è costituita da un numero di millesimi corrispondenti al valore della singola porzione in rapporto al valore dell'intero edificio ed in relazione alla superficie, cubatura e ubicazione della porzione stessa.

La suddivisione in millesimi rimane stabilita nella misura fissata dalla allegata tabella millesimale.

Tabella A Millesimi Generali					
Edificio	Piano	Unità	Proprietario	Sup. Conv.	Millesimi
Autorimessa	Piano S2	Box int. 25	Comune di Tivoli	9,99	13,38
Autorimessa	Piano S2	Box int. 26	Comune di Tivoli	9,99	13,38
Autorimessa	Piano S2	Box int. 27	Comune di Tivoli	9,99	13,38
Autorimessa	Piano S2	Box int. 28	Comune di Tivoli	9,99	13,38
Autorimessa	Piano S2	Box int. 29	Comune di Tivoli	9,99	13,38
Autorimessa	Piano S2	Box int. 30	Comune di Tivoli	9,99	13,38
Autorimessa	Piano S2	Box int. 31	Comune di Tivoli	9,99	13,38
Autorimessa	Piano S2	Box int. 32	Comune di Tivoli	9,99	13,38
Autorimessa	Piano S2	Box int. 33	Comune di Tivoli	6,91	9,26
Autorimessa	Piano S2	Box int. 34	Comune di Tivoli	9,99	13,39
Autorimessa	Piano S2	Box int. 35	Comune di Tivoli	9,99	13,39
Autorimessa	Piano S2	Box int. 36	Comune di Tivoli	9,99	13,39
Autorimessa	Piano S2	Box int. 37	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 38	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 39	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 40	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 41	Comune di Tivoli	11,70	15,68

Autorimessa	Piano S2	Box int. 42	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 43	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 44	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 45	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 46	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 47	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S2	Box int. 48	Comune di Tivoli	12,15	16,28
Autorimessa	Piano S1	Box int. 1	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 2	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 3	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 4	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 5	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 6	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 7	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 8	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 9	Comune di Tivoli	7,68	10,29
Autorimessa	Piano S1	Box int. 10	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 11	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 12	Comune di Tivoli	11,10	14,87
Autorimessa	Piano S1	Box int. 13	Comune di Tivoli	13,00	17,42
Autorimessa	Piano S1	Box int. 14	Comune di Tivoli	13,00	17,42
Autorimessa	Piano S1	Box int. 15	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S1	Box int. 16	Comune di Tivoli	11,70	15,68
Autorimessa	Piano S1	Box int. 17	Comune di Tivoli	13,00	17,42
Autorimessa	Piano S1	Box int. 18	Comune di Tivoli	13,00	17,42
Autorimessa	Piano S1	Box int. 19	Comune di Tivoli	13,00	17,42
Autorimessa	Piano S1	Box int. 20	Comune di Tivoli	13,00	17,42
Autorimessa	Piano S1	Box int. 21	Comune di Tivoli	13,00	17,42
Autorimessa	Piano S1	Box int. 22	Comune di Tivoli	13,00	17,42
Autorimessa	Piano S1	Box int. 23	Comune di Tivoli	13,00	17,42
Autorimessa	Piano S1	Box int. 24	Comune di Tivoli	13,50	18,09
Autorimessa	Piano T	Lastrico	Comune di Tivoli	205,00	274,68
				746,33	1.000,00

Le spese di consumo, di esercizio e di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti comuni saranno ripartite sulla base delle tabelle millesimali appositamente predisposte allegate di seguito.

Tabella Lastrico di copertura

Nella Tabella sono definiti i criteri, coerenti con quanto indicato dall'art. 1126 del C.C., per il calcolo dei millesimi inerenti le spese di riparazione e/o ricostruzione del lastrico di copertura esclusivo. La ripartizione è effettuata per 1/3 a carico dell'utilizzatore esclusivo e, per gli altri 2/3 a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in ragione del valore del piano o della porzione di piano di ognuno.

Tabella Lastrico di copertura														
Piano	Unità	Proprietario	Scala	Int.	Par.	Fg.	P.Illa	Sub.	Mill/EscLas	Rip1/3Sp	SupVerLas	Mill/VerLas	Rip/VerLas	Mill/Last
S2	Box	Comune di Tivoli		25		74	2461	31	0,00	0,00	26,00	13,38	12,30	12,30
S2	Box	Comune di Tivoli		26		74	2461	32	0,00	0,00	26,00	13,38	12,30	12,30
S2	Box	Comune di Tivoli		27		74	2461	33	0,00	0,00	26,00	13,38	12,30	12,30
S2	Box	Comune di Tivoli		28		74	2461	34	0,00	0,00	26,00	13,38	12,30	12,30
S2	Box	Comune di Tivoli		29		74	2461	35	0,00	0,00	26,00	13,38	12,30	12,30
S2	Box	Comune di Tivoli		30		74	2461	36	0,00	0,00	26,00	13,38	12,30	12,30
S2	Box	Comune di Tivoli		31		74	2461	37	0,00	0,00	26,00	13,38	12,30	12,30
S2	Box	Comune di Tivoli		32		74	2461	38	0,00	0,00	26,00	13,38	12,30	12,30
S2	Box	Comune di Tivoli		33		74	2461	39	0,00	0,00	18,00	9,26	8,52	8,52
S2	Box	Comune di Tivoli		34		74	2461	40	0,00	0,00	26,00	13,39	12,31	12,31
S2	Box	Comune di Tivoli		35		74	2461	41	0,00	0,00	26,00	13,39	12,31	12,31
S2	Box	Comune di Tivoli		36		74	2461	42	0,00	0,00	26,00	13,39	12,31	12,31
S2	Box	Comune di Tivoli		37		74	2461	43	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		38		74	2461	44	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		39		74	2461	45	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		40		74	2461	46	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		41		74	2461	47	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		42		74	2461	48	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		43		74	2461	49	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		44		74	2461	50	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		45		74	2461	51	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		46		74	2461	52	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		47		74	2461	53	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S2	Box	Comune di Tivoli		48		74	2461	54	0,00	0,00	27,00	16,28	14,97	14,97

S1	Box	Comune di Tivoli		1		74	2461	7	0,00	0,00	26,00	14,87	13,67	13,67
S1	Box	Comune di Tivoli		2		74	2461	8	0,00	0,00	26,00	14,87	13,67	13,67
S1	Box	Comune di Tivoli		3		74	2461	9	0,00	0,00	26,00	14,87	13,67	13,67
S1	Box	Comune di Tivoli		4		74	2461	10	0,00	0,00	26,00	14,87	13,67	13,67
S1	Box	Comune di Tivoli		5		74	2461	11	0,00	0,00	26,00	14,87	13,68	13,68
S1	Box	Comune di Tivoli		6		74	2461	12	0,00	0,00	26,00	14,87	13,68	13,68
S1	Box	Comune di Tivoli		7		74	2461	13	0,00	0,00	26,00	14,87	13,68	13,68
S1	Box	Comune di Tivoli		8		74	2461	14	0,00	0,00	26,00	14,87	13,68	13,68
S1	Box	Comune di Tivoli		9		74	2461	15	0,00	0,00	18,00	10,29	9,46	9,46
S1	Box	Comune di Tivoli		10		74	2461	16	0,00	0,00	26,00	14,87	13,68	13,68
S1	Box	Comune di Tivoli		11		74	2461	17	0,00	0,00	26,00	14,87	13,68	13,68
S1	Box	Comune di Tivoli		12		74	2461	18	0,00	0,00	26,00	14,87	13,68	13,68
S1	Box	Comune di Tivoli		13		74	2461	19	0,00	0,00	26,00	17,42	16,02	16,02
S1	Box	Comune di Tivoli		14		74	2461	20	0,00	0,00	26,00	17,42	16,02	16,02
S1	Box	Comune di Tivoli		15		74	2461	21	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S1	Box	Comune di Tivoli		16		74	2461	22	0,00	0,00	26,00	15,68	14,42	14,42
S1	Box	Comune di Tivoli		17		74	2461	23	0,00	0,00	26,00	17,42	16,02	16,02
S1	Box	Comune di Tivoli		18		74	2461	24	0,00	0,00	26,00	17,42	16,02	16,02
S1	Box	Comune di Tivoli		19		74	2461	25	0,00	0,00	26,00	17,42	16,02	16,02
S1	Box	Comune di Tivoli		20		74	2461	26	0,00	0,00	26,00	17,42	16,02	16,02
S1	Box	Comune di Tivoli		21		74	2461	27	0,00	0,00	26,00	17,42	16,02	16,02
S1	Box	Comune di Tivoli		22		74	2461	28	0,00	0,00	26,00	17,42	16,02	16,02
S1	Box	Comune di Tivoli		23		74	2461	29	0,00	0,00	26,00	17,42	16,02	16,02
S1	Box	Comune di Tivoli		24		74	2461	30	0,00	0,00	27,00	18,09	16,64	16,64
PT	Lastrico	Comune di Tivoli				74	2461	6	274,68	333,00	0,00	0,00	0,00	333,00
									274,68	333,00	1.234,00	725,32	667,00	1.000,00

Tabella Scale

La Tabella Scale individua i millesimi per la ripartizione delle spese relative a manutenzione ordinaria e straordinaria, ricostruzione, pulizia ed illuminazione delle scale comuni.

Il criterio adottato, secondo quanto stabilito dall'art. 1124 del C.C., prevede l'individuazione della quota spettante ad ogni unità servita dalla scala quale somma di una 1° metà calcolata in funzione del valore millesimale (millesimi di Proprietà) dell'unità servita ed una 2° metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Tabella B Scale												
Piano	Unità	Proprietario	Sca la	Int.	Par .	Fg.	P.II a	Su b.	Mill/Prop	Mill/Piano	RipMill/Pia no	Mill/Sca
S2	Box	Comune di Tivoli		25		74	246 1	31	9,22	0,26	12,63	21,85
S2	Box	Comune di Tivoli		26		74	246 1	32	9,22	0,26	12,63	21,85
S2	Box	Comune di Tivoli		27		74	246 1	33	9,22	0,26	12,63	21,85
S2	Box	Comune di Tivoli		28		74	246 1	34	9,22	0,26	12,63	21,85
S2	Box	Comune di Tivoli		29		74	246 1	35	9,22	0,26	12,63	21,85
S2	Box	Comune di Tivoli		30		74	246 1	36	9,22	0,26	12,63	21,85
S2	Box	Comune di Tivoli		31		74	246 1	37	9,23	0,26	12,64	21,87
S2	Box	Comune di Tivoli		32		74	246 1	38	9,23	0,26	12,64	21,87
S2	Box	Comune di Tivoli		33		74	246 1	39	6,38	0,18	8,75	15,13
S2	Box	Comune di Tivoli		34		74	246 1	40	9,23	0,26	12,64	21,87
S2	Box	Comune di Tivoli		35		74	246 1	41	9,23	0,26	12,64	21,87
S2	Box	Comune di Tivoli		36		74	246 1	42	9,23	0,26	12,63	21,86
S2	Box	Comune di Tivoli		37		74	246 1	43	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		38		74	246 1	44	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		39		74	246 1	45	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		40		74	246 1	46	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		41		74	246 1	47	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		42		74	246 1	48	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		43		74	246 1	49	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		44		74	246 1	50	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		45		74	246 1	51	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		46		74	246 1	52	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		47		74	246 1	53	10,81	0,30	14,58	25,39
S2	Box	Comune di Tivoli		48		74	246 1	54	11,22	0,31	15,06	26,28
S1	Box	Comune di Tivoli		1		74	246 1	7	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		2		74	246 1	8	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		3		74	246 1	9	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		4		74	246 1	10	10,25	0,14	6,80	17,05

S1	Box	Comune di Tivoli		5		74	246 1	11	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		6		74	246 1	12	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		7		74	246 1	13	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		8		74	246 1	14	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		9		74	246 1	15	7,09	0,10	4,86	11,95
S1	Box	Comune di Tivoli		10		74	246 1	16	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		11		74	246 1	17	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		12		74	246 1	18	10,25	0,14	6,80	17,05
S1	Box	Comune di Tivoli		13		74	246 1	19	12,01	0,17	8,26	20,27
S1	Box	Comune di Tivoli		14		74	246 1	20	12,01	0,17	8,26	20,27
S1	Box	Comune di Tivoli		15		74	246 1	21	10,81	0,15	7,29	18,10
S1	Box	Comune di Tivoli		16		74	246 1	22	10,81	0,15	7,29	18,10
S1	Box	Comune di Tivoli		17		74	246 1	23	12,01	0,17	8,26	20,27
S1	Box	Comune di Tivoli		18		74	246 1	24	12,01	0,17	8,26	20,27
S1	Box	Comune di Tivoli		19		74	246 1	25	12,01	0,17	8,26	20,27
S1	Box	Comune di Tivoli		20		74	246 1	26	12,01	0,17	8,26	20,27
S1	Box	Comune di Tivoli		21		74	246 1	27	12,01	0,17	8,26	20,27
S1	Box	Comune di Tivoli		22		74	246 1	28	12,01	0,17	8,26	20,27
S1	Box	Comune di Tivoli		23		74	246 1	29	12,01	0,17	8,26	20,27
S1	Box	Comune di Tivoli		24		74	246 1	30	12,47	0,17	8,26	20,73
									500,00	10,29	500,00	1.000,00

Tabella Rampa e Area Manovra piano S2

Nella Tabella sono definiti i criteri per il calcolo dei millesimi inerenti le spese di riparazione e/o ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria della rampa e dell'area di manovra del piano S2, in ragione dei millesimi di proprietà dei condomini le cui unità sono servite.

Tabella Rampa e Area Manovra Piano S2									
Piano	Unità	Proprietario	Scala	Int.	Par.	Fg.	P.IIa	Sub.	Mill/Cop
S2	Box	Comune di Tivoli		25		74	2461	31	38,75
S2	Box	Comune di Tivoli		26		74	2461	32	38,75
S2	Box	Comune di Tivoli		27		74	2461	33	38,76
S2	Box	Comune di Tivoli		28		74	2461	34	38,76
S2	Box	Comune di Tivoli		29		74	2461	35	38,76
S2	Box	Comune di Tivoli		30		74	2461	36	38,76
S2	Box	Comune di Tivoli		31		74	2461	37	38,76
S2	Box	Comune di Tivoli		32		74	2461	38	38,76
S2	Box	Comune di Tivoli		33		74	2461	39	26,82
S2	Box	Comune di Tivoli		34		74	2461	40	38,78
S2	Box	Comune di Tivoli		35		74	2461	41	38,78
S2	Box	Comune di Tivoli		36		74	2461	42	38,78
S2	Box	Comune di Tivoli		37		74	2461	43	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		38		74	2461	44	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		39		74	2461	45	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		40		74	2461	46	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		41		74	2461	47	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		42		74	2461	48	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		43		74	2461	49	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		44		74	2461	50	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		45		74	2461	51	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		46		74	2461	52	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		47		74	2461	53	45,42
S2	Box	Comune di Tivoli		48		74	2461	54	47,16
									1.000,00

Tabella Rampa e Area Manovra piano S1

Nella Tabella sono definiti i criteri per il calcolo dei millesimi inerenti le spese di riparazione e/o ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria della rampa e dell'area di manovra del piano S1, in ragione dei millesimi di proprietà dei condomini le cui unità sono servite.

Tabella Rampa e Area Manovra Piano S1									
Piano	Unità	Proprietario	Scala	Int.	Par.	Fg.	P.IIa	Sub.	Mill/Cop
S1	Box	Comune di Tivoli		1		74	2461	7	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		2		74	2461	8	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		3		74	2461	9	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		4		74	2461	10	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		5		74	2461	11	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		6		74	2461	12	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		7		74	2461	13	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		8		74	2461	14	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		9		74	2461	15	27,08
S1	Box	Comune di Tivoli		10		74	2461	16	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		11		74	2461	17	39,12
S1	Box	Comune di Tivoli		12		74	2461	18	39,13
S1	Box	Comune di Tivoli		13		74	2461	19	45,83
S1	Box	Comune di Tivoli		14		74	2461	20	45,83
S1	Box	Comune di Tivoli		15		74	2461	21	41,26
S1	Box	Comune di Tivoli		16		74	2461	22	41,26
S1	Box	Comune di Tivoli		17		74	2461	23	45,83
S1	Box	Comune di Tivoli		18		74	2461	24	45,83
S1	Box	Comune di Tivoli		19		74	2461	25	45,83
S1	Box	Comune di Tivoli		20		74	2461	26	45,83
S1	Box	Comune di Tivoli		21		74	2461	27	45,83
S1	Box	Comune di Tivoli		22		74	2461	28	45,83
S1	Box	Comune di Tivoli		23		74	2461	29	45,83
S1	Box	Comune di Tivoli		24		74	2461	30	47,60
									1.000,00

Art. 5 - Parti di proprietà ad uso comune di tutti i condomini

Ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i vani tecnici, la scalinata e il passaggio pedonale da Via Tiburto al corpo scala e al lastrico, il percorso pedonale esterno al piano S2, ed in genere tutte le parti dell'edificio necessari all'uso comune;
- 2) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come l'impianto antincendio, l'impianto di smaltimento delle acque piovane;
- 3) limitatamente ad ogni singolo piano di autorimessa l'impianto elettrico fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Art. 6 - Parti di proprietà ad uso esclusivo del lastrico

Sono di proprietà esclusiva del proprietario del lastrico di copertura la rampa carrabile di uscita e quella di ingresso comprese le aiuole laterali.

Art. 7 - Parti di proprietà ad uso comune dei piani seminterrati

È di proprietà comune dei proprietari dei box dei due piani sottostrada il corpo scala. È di proprietà comune dei proprietari dei box di ciascun piano, la rampa carrabile e l'area di manovra relative al piano.

Art. 8 – Servitù di passaggio

La rampa di accesso al piano secondo seminterrato è gravata da una servitù di passaggio, a favore di tutti i condomini, per la manutenzione dell'area esterna e degli impianti ivi presenti.

Art. 9 - Misura dei diritti sulle parti comuni e loro irrinunciabilità

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionale al valore della porzione che gli appartiene (MILLESIMI).

Il condomino non può rinunciando al diritto sulle cose anzidette sottrarsi al contributo delle spese necessarie per la loro conservazione e manutenzione secondo le norme di legge.

Art. 10 - Proprietà esclusiva

La proprietà esclusiva di ciascun condomino inizia con la porta basculante d'ingresso al box, e comprende tutto l'interno della unità immobiliare, ad esclusione degli impianti di uso comune.

Art. 11 - Regolamento d'uso

Ciascun condomino dovrà osservare nel godimento delle cose che gli appartengono, le seguenti norme:

a) È vietato:

- utilizzare i box per attività e/o usi diversi da quelli del parcheggio di auto e/o motoveicoli;
- lasciare automezzi in sosta sulle rampe di accesso ai locali interrati e sulle aree di manovra;
- depositare mobili, cose ingombranti e rifiuti nei luoghi comuni;
- infiggere ferri, chiodi o simili nei muri esterni,
- lasciare aperti le porte e i cancelli di ingresso,
- recare danno ai muri, alle scale, alle grate e ali infissi del fabbricato.

b) Tutti i condomini sono tenuti ad osservare e far osservare le norme di buon vicinato con reciproco rispetto e tolleranza evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri.

Art. 12 - Esposizione di targhe e simili

Non si possono esporre targhe, insegne o simili, a meno che non vi sia l'approvazione dell'assemblea condominiale con le maggioranze di legge.

Art. 13 - Innovazioni e costruzioni

È vietato erigere costruzioni e fare variazioni che interessino la stabilità e l'estetica dell'edificio; i trasgressori risponderanno del ripristino e della rifusione dei danni.

Art. 14 - Accesso alla proprietà esclusiva e verifiche

Ogni condomino o suo avente diritto deve permettere l'accesso nei propri locali per qualsiasi giustificato motivo, previo congruo preavviso, all'amministratore nonché ai suoi incaricati per l'esecuzione di lavori condominiali. L'accesso è altresì consentito per la rilevazione dei consumi dei contatori divisionali, che dovranno essere preventivamente resi accessibili.

In caso di impossibilità della lettura dei contatori, verrà addebitato l'importo relativo al consumo dell'esercizio dell'anno precedente se esistente, altrimenti verrà addebitato il consumo di una unità immobiliare di simili dimensioni continuativamente utilizzata. In caso di anomalia nei consumi rilevati, l'Assemblea può deliberare il controllo dei contatori divisionali.

Art. 15 - Manutenzione della proprietà esclusiva

Ogni condomino ha l'obbligo di eseguire prontamente nell'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva tutte quelle riparazioni la cui omissione potrebbe danneggiare gli altri condomini o le parti condominiali.

Art. 16 - Obblighi d'informazione

Ogni condomino ha l'obbligo di avvertire l'amministratore di eventuali guasti che venissero a verificarsi sia nelle proprie unità immobiliari che nelle parti comuni dell'edificio.

Art. 17 - Obblighi in caso di cessione a terzi

Nel caso in cui un condomino conceda in locazione o in godimento la propria unità immobiliare ad un terzo, dovrà comunicarne il nome all'amministratore. Il condomino dovrà consegnare copia del presente regolamento all'utilizzatore, il quale sarà tenuto alla sua osservanza.

Art. 18 - Domicilio del condomino

Il condomino deve comunicare all'amministratore un proprio domicilio in Italia; in difetto si intenderà domiciliato agli effetti condominiali nei locali di sua proprietà situati nel condominio. In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario, il quale dovrà accettare il regolamento condominiale e le tabelle millesimali vigenti.

Art. 19 - Validità Assemblea

Per la validità dell'assemblea condominiale e delle sue deliberazioni valgono le norme di legge. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi nel Registro Condominiale, tenuto dall'amministratore. Detto verbale deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea da nominarsi di volta in volta all'inizio di ciascuna assemblea condominiale.

Art. 20 - Assemblea ordinaria

L'Assemblea Ordinaria dei condomini provvede:

- a) Alla nomina, conferma o revoca dell'amministratore ed alla determinazione della sua retribuzione, nonché alla valutazione del suo operato.
- b) All'esame ed all'approvazione del bilancio annuale consuntivo redatto dall'amministratore, ed all'esame ed all'approvazione di quello preventivo per l'anno successivo.
- c) A deliberare sulle altre questioni poste all'ordine del giorno.

Art. 21 - Convocazione straordinaria dell'assemblea

L'Assemblea oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate nell'art. 17 del presente regolamento, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è stata fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore del fabbricato. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno 5 giorni prima della data fissata per l'assemblea.

Art. 22 - Attribuzioni dell'Amministratore

L'amministratore deve:

- 1) Eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio.
- 2) Disciplinare l'uso delle cose comuni in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini.
- 3) Riscuotere i pagamenti ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni.
- 4) Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Alla fine di ciascun anno amministrativo deve rendere conto della sua gestione. Nei limiti delle attribuzioni suddette o dei maggiori poteri che gli possono essere conferiti dall'Assemblea dei condomini, l'Amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscano allo stesso oggetto. Qualora il provvedimento abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'Amministratore, quest'ultimo è tenuto a darne, senza indugio, notizia all'Assemblea dei condomini.

Art. 23 - Esercizio amministrativo

L'esercizio amministrativo inizia il 1° gennaio e termina il 31 dicembre

Art. 24 - Servizio cassa

Il servizio cassa deve essere disimpegnato a mezzo di un conto intestato al condominio presso una Banca o Ufficio Postale locale. In tal caso ai condomini morosi verranno addebitati pro quota gli interessi di mora e richiesti dalla Banca sull'eventuale scoperto condominiale.

Art. 25 - Assemblea annuale e bilancio

Entro 60 o 90 giorni dalla fine dell'anno amministrativo, l'Amministratore convoca l'Assemblea ordinaria dei condomini per l'esame e l'approvazione del bilancio consuntivo, per la conferma e l'eventuale nomina dell'Amministratore, per l'esame e la discussione del bilancio preventivo con le annesse tabelle di ripartizione spese.

Art. 26 - Spese per lavori straordinari

L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Art. 27 - Ripartizione spese condominiali

Tale ripartizione avviene secondo quanto previsto nell'art. 4 del presente regolamento e in base alle tabelle millesimali. Le spese di amministrazione ed il compenso dell'Amministratore vengono suddivise tra i condomini in base ai millesimi di proprietà dell'edificio (Tabella Millesimi Generali).

Gli anticipi sulle spese condominiali vengono fissati sulla base delle tabelle millesimali ed entro la data di cui all'art. 22 si provvede ad effettuare i conguagli tra le cifre versate a titolo di anticipo ed i consumi effettuati.

Art. 28 - Versamento quote

L'Amministratore per iscritto comunica a ciascun condomino la quota parte delle spese condominiali. Entro le date di scadenza fissate dall'Assemblea, il condomino deve effettuare il versamento della quota dovuta a mani dell'amministratore o, se esistente, nel conto bancario intestato al Condominio.

Art. 29 - Interessi di mora

Il ritardo nei pagamenti dovuti, rispetto ai termini stabiliti, comporta l'applicazione degli interessi legali, salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 30 - Recupero spese

Per il recupero delle spese condominiali e per qualsiasi comunicazione l'Amministrazione si rivolgerà esclusivamente all'intestatario delle unità immobiliare risultante dai Pubblici Registri. Sarà cura dello stesso richiedere la rifusione delle spese ai propri conduttori. Sarà cura ed obbligo dei proprietari effettuare le denunce di legge inerenti alle locazioni. Per ogni reclamo l'Amministratore si rivolge esclusivamente al proprietario.

Art. 31 - Clausola di rinvio

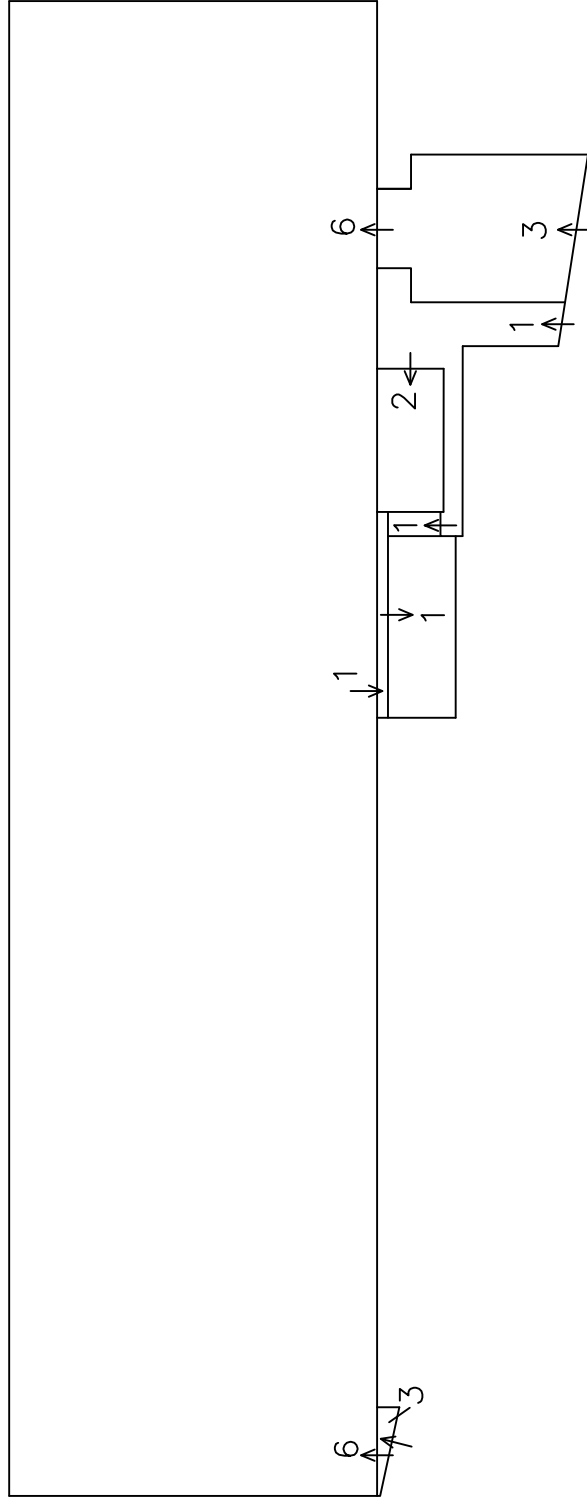
Per quanto non è espressamente previsto nel presente regolamento, si applicano le Norme previste dal Codice Civile e le altre norme di legge vigenti.

Art. 32 - Clausola compromissoria

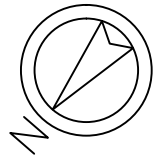
Per tutte le controversie concernenti il presente regolamento o connesse allo stesso che dovessero insorgere tra i condomini in relazione al rapporto condominiale, tra questi e l'amministratore e tra il condominio ed i condomini, le parti si obbligano ad esperire il tentativo di conciliazione disciplinato dal regolamento di conciliazione.

In caso di mancata conciliazione, le medesime controversie saranno risolte da un arbitro unico secondo la procedura di arbitrato prevista dal Regolamento della Camera Arbitrale istituita in Comune di Tivoli. L'arbitro unico deciderà in via irrituale, secondo diritto, nel rispetto del Regolamento della Camera arbitrale vigente al momento della stipula del presente accordo, e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

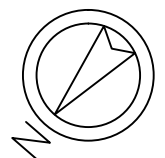
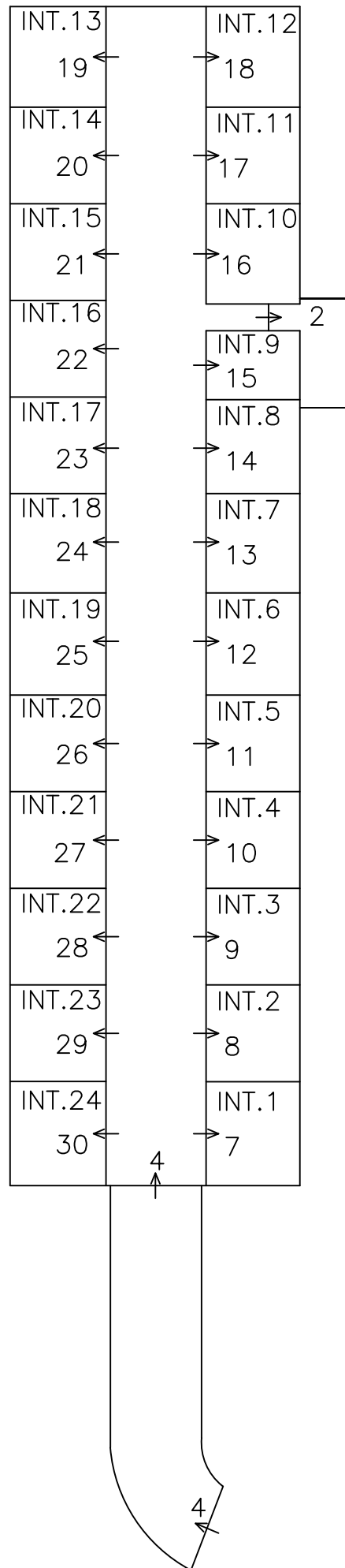
PIANO TERRA



Via Tiburto



PIANO S1



PIANO S2

