

REPERTORIO N.42815



RACCOLTA N. 8060

-----ATTO DI DEPOSITO DI SCRITTURA PRIVATA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno millenovecentonovantuno, il giorno nove del mese di luglio in Napoli nel mio studio sito alla via Toledo n.368.-----

Innanzi a me dott. BENEDETTO PALADINI Notaio in Napoli iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Napoli,-----

REGISTRATO A NAPOLI  
ATTI Pubblici  
16.7.91 al n. 16912.A  
Esatte L. 100.500

-----SI E' COSTITUITO-----

L'Avvocato BONIELLO DOMENICO nato a Napoli il 30 marzo 1948, domiciliato a Capri (NA) alla via Madonna delle Grazie n.30, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della "Società Cooperativa Edilizia COLLINA VERDE a r.l." con sede in Marano di Napoli alla via San Rocco n.144, iscritta al n.402/77 del registro Società presso la Cancelleria commerciale del Tribunale di Napoli, in liquidazione coatta amministrativa giusta D.M. 6 agosto 1990 del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, codice fiscale 01435960636.-----

Io Notaio sono certo dell'identità personale del costituito, il medesimo avendone i requisiti, d'accordo e con il mio consenso rinuncia all'assi-



stenza dei testimoni.-----

L' Avvocato BONIELLO DOMENICO, nella qualità, dichiara di costituirsi, inoltre, nel presente atto nella qualità di mandatario generale di tutti gli assegnatari della predetta "Società Cooperativa Edilizia COLLINA VERDE a r.l." giusta espresso mandato ricevuto in ciascun atto di assegnazione della detta cooperativa per la redazione e pubblicazione:-----

-a) del Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali relative ai fabbricati sociali;-----

-b) del Regolamento della Comunione relativo ai condomini costituenti l'intero complesso;-----

e nella detta qualità mi presenta una scrittura privata avente ad oggetto il Regolamento di Condominio del "PARCO ANNABELLA" sito in Marano di Napoli, via San Rocco n.144, Regolamento sottoscritto e vidimato unitamente alle tabelle millesimali e alla planimetria di insieme del detto PARCO ANNABELLA, e mi richiede di depositare nei miei atti, ai fini della registrazione ed ad ogni altro effetto di legge, la detta scrittura privata.-----

A ciò aderendo, io Notaio ricevo detta scrittura che consiste in complessivi 40 (quaranta) fogli bianchi, dattiloscritti per tutti e 40 (quaranta)

fogli su una sola facciata: di detti fogli i primi 18 (diciotto) rappresentano il Regolamento di Condominio della Cooperativa COLLINA VERDE - PARCO-ANNABELLA sito nel Comune di Marano alla via San Rocco n.144, di complessivi articoli 72 (settantadue); e gli ultimi 22 (ventidue) le tabelle millesimali dell'intero condominio PARCO ANNABELLA, tutti i detti fogli sono sottoscritti a margine ed in fine da esso avvocato BONIELLO DOMENICO e vi sono inoltre un primo foglio di intitolazione del PARCO ANNABELLA, con la corografia generale del Parco, ed una planimetria finale, raffigurante l'intero PARCO ANNABELLA.-----

Lo scritto non presenta postille, abrasioni, correzioni o altri vizi visibili e viene allegato sotto la lettera "A" al presente atto, unitamente alle tabelle millesimali ed alla planimetria generale, omessane la lettura per espressa dispensa della parte, e con queste verrà sottoposta alla formalità della registrazione.-----

La parte espressamente autorizza me Notaio a rilasciarne copie autentiche a chiunque ne faccia richiesta.-----

Le spese del presente atto e sue consequenziali cedono a carico del costituito.-----



Io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina e con procedimento elettronico, da persona di mia fiducia in pagine tre e parte della presente di un foglio, ne ho dato lettura alla parte, che l'ha approvato e con me Notaio lo sottoscrive.

*Donato Benelli*  
*Roberto Sclavi*



ARRETRATI

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

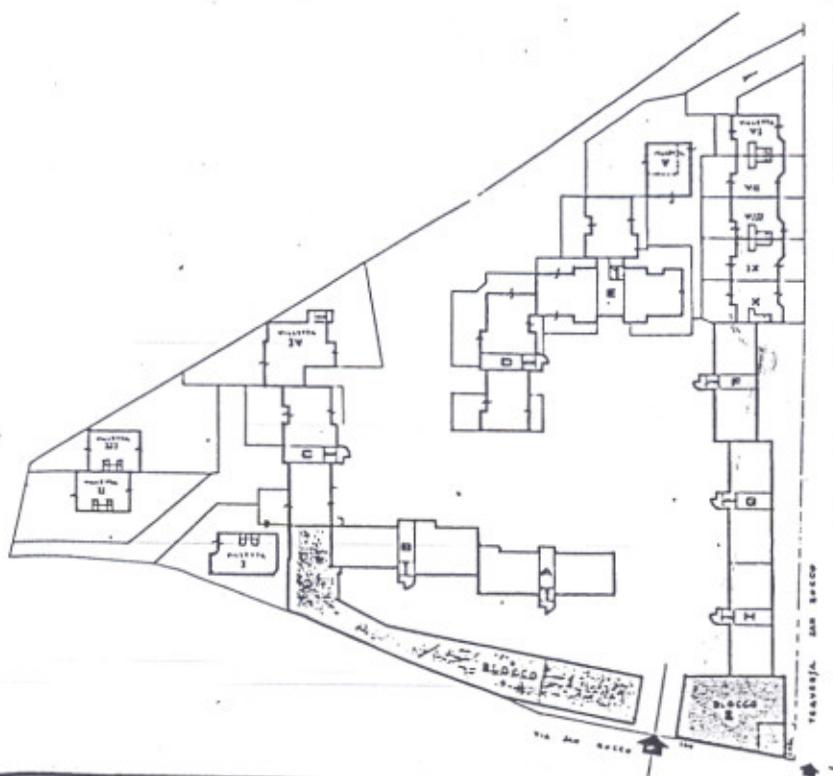
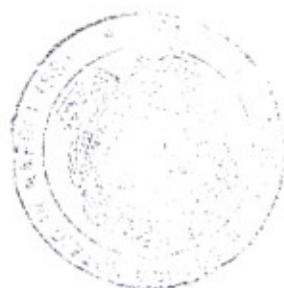
...

# **PARCO ANNABELLA**

**VIA S. ROCCO, 144**  
**MARANO (NA)**

Allegato "A"  
all'atto REP.  
62816 / 8060

*tabelle millesimali e  
regolamento*



*DM*

REGOLAMENTO CONDOMINIALE DELLA COOPERATIVA COLLINA VERDE  
" PARCO ANNABELLA " SITO NEL COMUNE DI MARANO (NAPOLI) ALLA  
VIA S. ROCCO N. 144.

**Art. 01 - OGGETTO**

Il presente regolamento disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione degli immobili costituenti il condominio del complesso edilizio sito in Marano (NA) alla via S. Rocco n. 144 su suolo descritto nell'atto di convenzione per la concessione del diritto di proprietà, registrato presso gli uffici atti pubblici di Napoli al n. 13190/B del 21/12/1979.

Il complesso edilizio è stato costruito con concessione edilizia n. 1987 del 23/4/1979 e variante del 23/2/84 rilasciate dal Comune di Marano (NA).

**Art. 02 - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO E DISPOSIZIONI RICHIAMATE .**

Alla piena osservanza del presente regolamento sono contrattualmente tenuti tutti i proprietari di unità immobiliari del complesso e loro aventi causa.

Per quanto non previsto dal presente regolamento e se compatibili con le disposizioni che seguono saranno osservate le norme del codice civile in materia di comunione e condominio negli edifici.

**Art. 03 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Il complesso edilizio "Parco Annabella" è costituito da otto corpi di fabbrica rispettivamente identificati con le lettere A, B, C, D, E, F, G, H. composti ciascuno da un piano interrato destinato a box auto, un piano rialzato, cinque piani tipo oltre al piano mansarde, da un corpo di fabbrica formato da n. 5 villini affiancati definiti "duplex", da n. 5 villini singoli con giardino circostante, nonché da n. 2 corpi di fabbrica che si sviluppano lungo via S. Rocco, destinati ad attività commerciali.

Tra i fabbricati esistono viali carrabili attrezzati in parte a verde.

Si accede a detto Parco da n. 3 accessi, di cui uno con portineria, da via S. Rocco e da n. 1 accesso dalla 1-a Trav. via S. Rocco.



*DM*

**Art. 04 - PARTI COMUNI.**

Si distinguono due tipi di comunioni: la prima riguarda le parti comuni di ciascuna scala o corpo di fabbrica (duplex, villini, negozi), la seconda le parti comuni a tutti i proprietari del complesso.

a) Sono parti comuni di ciascuna scala o corpo di fabbrica le opere di fondazione e di sostegno della parte di edificio costituente la scala, i muri perimetrali nella loro struttura grezza, le facciate con i relativi intonaci e rivestimenti, i lastrici soletti, le scale, i portoni di ingresso con le rispettive rampe, gli ascensori, gli impianti citofonici, elettrici, fecali e pluviali, acquedotti, TV (centralizzata) e tutte le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune della scala o corpo di fabbrica, nonché le piste carrabili dei box e i tunnels su cui si aprono detti box sia per le superfici orizzontali che verticali.

Gli impianti sono da considerarsi comuni fino al punto di diramazione di questi ai locali di proprietà esclusiva dei condomini.

b) Sono parti comuni a tutti i proprietari del complesso il suolo su cui esso sorge, le zone adibite a verde site su aree comuni, i muri di perimetro del parco, le cancellate di recinzione compreso i cancelli di accesso al parco l'autoclave e tutte le parti non contemplate nelle voci precedenti.

Sono invece di proprietà particolare dei singoli condomini i balconi, terrazzi, giardini esclusivi, le finestre con l'obbligo di attenersi alle deliberazioni della assemblea circa la loro conservazione e manutenzione.

I muri interni che dividono gli appartamenti sono di proprietà comune dei condomini confinanti allo stesso piano.

**Art. 05 - INDIVISIBILITA'.**

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa ad alcun condomino.

**Art. 06 - INNOVAZIONI.**

I condomini, con la maggioranza indicata nell'art. 1136 C.C., possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento e all'uso più comodo e al maggior rendimento



*Handwritten signature or initials.*

delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possono portare pregiudizio alla stabilita' e alla di qualsiasi manufatto del parco, che ne alterino il decoro architettonico e che rendano talune parti comuni inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario o consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Nel caso previsto dal comma precedente i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione contribuendo nelle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera.

#### ART. 07 - OPERE SULLE PARTI DEL COMPLESSO DI PROPRIETA' COMUNE.

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprieta', non puo' eseguire opere che rechino danno alle parti comuni del complesso.

#### ART. 08 - LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE.

Ogni condomino e' obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprieta' la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilita' dell'edificio o alterarne il decoro architettonico.

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

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprieta' la esecuzione di opere e lavori che comunque possano interessare la stabilita' e il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1122 del Cod. Civ.



*Dele*

ART. 09 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE.

Le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni del complesso, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore dei millesimi attribuiti a ciascuna proprieta' nelle varie tabelle millesimali.

PROSPETTO PER L'APPLICAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE ALLA SUDDIVISIONE DELLE SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE.

TABELLA " A " (per ciascuna scala o corpo di fabbrice)

- Diritti di proprieta'
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Spese generali
- Compenso amministratore (derivante dalla tabella parco A:4)
- Assicurazione fabbricato
- Spese varie
- Validita' assembleare
- Lastrici solari
- Androne
- Scala accesso androne



Tabella " A/1 " (per le scale G, H e villetta Y)

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Lastrici solari

Tabella " B " (per ciascuna scala)

- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, illuminazione, pulizia scale, etc

*Handwritten signature*

Tabella " C " (per ciascuna scala)

- Manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore, energia elettrica, riparo geloniera, etc.

Tabella " D " (per ciascuna scala o corpo di fabbrica)

- Manutenzione ordinaria e straordinaria autoclave

Tabella " A/2 " (per ciascuno dei due blocchi garage)

- Manutenzione ordinaria e straordinaria locali garage (illuminazione, usura da transilo, scala di eccesso, porte tagliafuoco, antinfurtura, etc.)

Tabella " A/3 " (tabella parco)

- Diritti di proprieta'

Tabella " A/4 " (tabella parco)

- Gestione parti comuni del parco

- Compenso amministratore

Tabella " A/5 " (tabelle applicative)

- Tabelle di ripartizione dei millesimi di tabella A/4 per alcuni corpi di fabbrica

**N.B. :** Le spese di riparazione e manutenzione degli impianti fognari (acque luride, fecali e promiscue) saranno ripartite tra le unita' immobiliari che ne usufruiscono, situate a monte del guasto, in ragione dei millesimi di tabella " A " .

#### USO E DESTINAZIONE DELLA PROPRIETA'

**Art. 10** - Gli appartamenti dei condomini devono essere esclusivamente destinati ad uso abitazione o studio professionale.

E' fatto divieto di adibire gli appartamenti a negozio, emporio commerciale, laboratorio scuola di canto, musica o ballo, clinica medica ed in genere a qualsivoglia uso incompatibile col decoro e la tranquillita' del complesso.

E' fatto divieto di adibire i locali interni al parco ad attivita' artigianali che comportano polveri, rumori e fastidi in genere (ad es. carrozzieri, falegnami, meccanici, carburatoristi, etc. ) .

Non si possono esporre terghe o insegne, luminose e non, senza il consenso del Consiglio di Amministrazione, autorizzato a tanto del Condominio .



**Art. 11** - La destinazione degli appartamenti ad uso diverso da abitazione o studio professionale deve essere preventivamente autorizzata dall'assemblea dei condomini coi voti favorevoli dei due terzi dei componenti il condominio rappresentanti almeno i due terzi del valore del complesso, che, ove lo approvi, determinera' in relazione alla importanza della nuova destinazione la nuova parte delle spese afferente la unita' immobiliare.

*DSU*

**Art. 12** - Ogni condomino e' tenuto al rispetto delle destinazioni assegnate alle aree condominiali come meglio specificato nel capitolo " Diritti e doveri dei condomini " .

**DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI.**

**Art. 13** - E' vietato occupare le cose comuni con costruzioni, mostre di negozi o altro come bidoni per immondizia, mobili, etc, anche se aventi carattere provvisorio.

L'assemblea del condominio puo' autorizzare l'occupazione temporanea delle parti comuni per deposito di materiali o attrezzi relativi a lavori da eseguirsi nelle parti comuni o di proprieta' esclusiva dei condomini, purché sia limitata nello spazio e per durata al minimo indispensabile, e sempre che non impedisca agli altri partecipanti di farne uso secondo il loro diritto.

**Art. 14** - E' vietato collocare o far transitare oggetti di notevole peso che possono compromettere la stabilita' delle opere murarie, delle scale e dei solai o che comunque possono arrecare pregiudizio ai diritti di proprieta' degli altri condomini.

**Art. 15** - E' vietato fare innovazioni, anche lecite, senza la preventiva autorizzazione della assemblea nei modi di legge.

**Art. 16** - E' vietato far funzionare apparecchi radio e televisivi o altri strumenti diffusivi ad alto volume o causare suoni, schiamazzi o rumori che possono disturbare la quiete dei condomini.



**Art. 17** - E' vietato installare antenne ricetrasmittenti, a meno di autorizzazioni speciali, sui balconi, terrazzi e giardini, nonche' sul lastrico solare se non previa autorizzazione dell'assemblea condominiale. In ogni caso e' vietato per il decoro del complesso installare tali impianti con cavetti o altro passanti sulle facciate esterne.

*OSU*

**Art. 18** - E' vietato far sostare negli androni biciclette e moto o depositare materiali di qualsiasi specie.

**Art. 19** - E' vietato usare l'ascensore come montacarichi e comunque trasportare recipienti con sostanze che possano imbrattare o arrecare danni. Ai bambini e' fatto assoluto divieto di usare da soli l'ascensore, secondo le norme di sicurezza.

**Art. 20** - Nel caso che gli appartamenti dovessero per qualche tempo rimanere disabilitati i proprietari od inquilini saranno tenuti ad indicare per iscritto al consiglio di amministrazione il recapito del detentore delle chiavi nel caso che si verificasse la necessita' di accedere ai locali per riparare guasti che portino danni ai condomini confinanti. Il condomino deve notificare al Consiglio di Amministrazione il proprio

domicilio, in difetto di che si intendera' domiciliato agli effetti del presente regolamento nei locali di sua proprieta'.

Art. 21 - E' fatto obbligo di mantenere sempre chiusi i portoni di ingresso, nonche' assicurarsi che il portone sia rinchiuso.

Art. 22 - Ogni condomino e' tenuto ad eseguire nei locali di sua proprieta' le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprieta' degli altri condomini ed alle parti comuni.

Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprieta' si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Amministrazione per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni eventualmente subiti.

Art. 23 - Ogni condomino e' obbligato a dare immediato avviso al Consiglio di Amministrazione di qualunque guasto o pericolo che per qualsiasi ragione venga a verificarsi nei suoi locali e possa ledere le cose comuni.

Art. 24 - Ogni condomino il quale fitta il proprio immobile dovra' darne immediato avviso al Consiglio di Amministrazione per tutte le conseguenze di legge.

Art. 25 - Analogo comportamento terra' il condomino che ceda in enfiteusi il proprio immobile.

Art. 26 - Lo sciorino di biancheria e panni va effettuato all' interno dei balconi e dei terrazzi. Sara' consentito di battere tappeti dalle ore 9.00 alle ore 10.00 antimeridiane.

Art. 27 - E' vietato cucinare sui balconi, terrazze e giardini e svolgervi qualsiasi attivita' che rechi fastidio agli altri coabitanti.

Art. 28 - E' vietato ai bambini non accompagnati trattenersi negli androni o sulle scale o fare schiamazzi nella zona di accesso alle scale.

Art. 29 - E' vietato tenere in qualsiasi locale del complesso, di proprieta' comune o non comune, animali che possono recare disturbo o danni agli altri condomini. E' permesso tenere in casa animali destinati a difesa o compagnia che comunque non arrechino danno o disturbo alla quiete degli altri condomini. Per il transito di essi per le scale ed i viali e' fatto obbligo di condurre i predetti al guinzaglio e con la museruola; e' fatto obbligo altresì di assicurarsi che gli stessi non sporchino



*Handwritten signature or initials.*

con i loro escrementi le parti comuni con particolare riferimento alle aiuole e al Parco. E' proibito in ogni caso servirsi dagli ascensori quando ci si accompagna ad uno dei suddetti animali. In ogni caso il proprietario che arrechi danno agli altri condomini o alle parti comuni, dovra' provvedere all'immediato risarcimento dei danni da questi provocati.

**Art. 30** - E' vietata la sosta di qualsiasi mezzo all'ingresso ed all'interno dei passi carrabili dei box. E' inoltre vietato il lavaggio delle autovetture nei viali carrabili dei box e di lasciare in deposito, anche momentaneamente, qualsiasi materiale che possa ostruire il passaggio delle autovetture e comunque possano arrecare danno agli altri condomini.

**Art. 31** - E' vietato percorrere in maniera inconsulta gli spazi comuni con motorini o altri mezzi a motore che possono arrecare pericolo all'incolumita' fisica delle persone e fastidio alla tranquillita' dei condomini.

**Art. 32** - E' vietato abbandonare anche momentaneamente spazzatura sui pianerottoli e comunque negli spazi comuni. E' fatto obbligo ai condomini di usare, durante la permanenza nel parco, gli appositi cestini portarifiuti.



**Art. 33** - E' vietato gettare dai balconi, terrazze e finestre qualsiasi oggetto o materiali di rifiuto.

**Art. 34** - La verniciatura degli infissi esterni e la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna degli edifici dovra' essere preventivamente approvata dal Consiglio di Amministrazione del condominio al fine di conservare al complesso edilizio un aspetto ordinato, decoroso ed omogeneo.

*DPG*

**Art. 35** - In caso di alienazione o di cessione della proprieta', tutta o in parte, o di costituzione di usufrutto sulla proprieta' stessa, il condomino dovra' imporre per contratto al suo avente causa il presente regolamento di condominio e tabelle allegate, che dovranno essere richiamati nell'atto di alienazione e nella relativa nota di trascrizione..

Inoltre il condomino uscente dovra' comunicare per lettera raccomandata al Consiglio di Amministrazione il nome, il cognome e la residenza del nuovo proprietario od

usufruttuario per tutte le conseguenze di legge. A carico di quest'ultimo resterà lo obbligo del regolamento delle spese di tutto l'esercizio in corso, salvo gli eventuali acconti dati dall'alienante che verranno accreditati al detto proprietario od usufruttuario.

Uguualmente, a questi soltanto, il Consiglio di Amministrazione dovrà comunicare il rendiconto annuale e con esso fare il regolamento.

Quando ad un singolo condomino subentrano più titolari per successione o per atti tra vivi, gli interessati dovranno esibire al Consiglio di Amministrazione copia autentica in carta libera del relativo atto a procedere, entro quattro mesi dalla data dell'atto stesso, alla suddivisione dei millesimi pertinenti alla menzionata proprietà dandone comunicazione all'Amministrazione.

Parimenti, quando nei trasferimenti di unità avvengono modifiche di consistenza delle unità stesse, i rispettivi condomini sono tenuti, entro quattro mesi, a modificare i millesimi delle unità stesse e darne comunicazione all'amministrazione.

**Art. 36** - Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi comunque non versati.

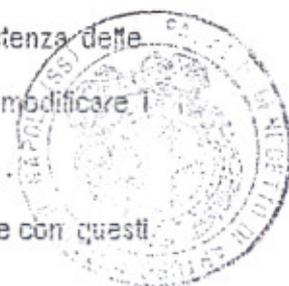
**Art. 37** - Il condomino è tenuto al sollecito pagamento delle relative uote da lui dovute per l'Amministrazione.

**Art. 38** - Sono vietati i giochi rumorosi in tutte le aree condominiali.

**Art. 39** - I condomini che dovessero arrecare danni alle attrezzature del Parco durante l'uso per loro imperizia, dovranno rispondere dei danni anche se questi saranno causati da loro invitati.

**Art. 40** - L'uso della sala condominiale è riservato unicamente alle attività di carattere collettivo quali riunioni di condominio, circolo ricreativo, se e' nella volontà della assemblea organizzarne l'attività. In ogni caso è vietato in maniera categorica lo ingresso e la partecipazione di persone estranee al condominio ed è raccomandato il massimo rispetto delle cose comuni.

**Art. 41** - Qualunque tipo di festa od intrattenimento che dovesse svolgersi sia nelle parti comuni che non, non potrà in ogni caso prolungarsi oltre le ore 24.00.



*DBL*

**Art. 42** - In caso di infrazione alle norme di cui sopra l'Amministrazione provvedera' a diffidare formalmente il trasgressore; nell'ipotesi che l'infrazione dovesse ripetersi, l'Amministrazione potra' applicare anche una sanzione pecuniaria oscillante fra un minimo di £ 5000 ad un massimo di £ 20.000; tali somme saranno devolute al fondo per le spese ordinarie.

**Art. 43** - L'intero complesso deve essere assicurato contro i danni del fuoco, della acqua, del fulmine e dello scoppio del gas e contro i danni di responsabilita' civile a terzi. L'indennita' liquidata in caso di sinistro dovra' essere impiegata nella ricostruzione e riparazione del danno.

**Art. 44** - Il condomino non puo', rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione.

**Art. 45 - FRAZIONAMENTO**

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento di un piano o di una porzione di piano, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti al detto piano o porzione di piano, nonche' alla ripartizione delle quote del fondo di riserva.

**Art. 46 - IRREPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI**

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale sono irrepetibili. Nel caso in cui nella proprieta' o nell'usufrutto del piano o porzione di piano, cui si riferiscono detti contributi, subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere fra loro al regolamento del rapporto contributivo.

**Art. 47 - ASSICURAZIONE DELL' EDIFICIO CONTRO L'INCENDIO**

L'intero parco deve essere assicurato contro i danni dell'incendio per un capitale fissato dall'Assemblea dei condomini. Nella polizza di assicurazione e' tenuto distinto il valore delle cose comuni da quello delle cose di proprieta' particolare. Ciascun condomino ha facolta' pero' di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale.

L'Assemblea, con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 cod. civile

DBel

sceglia l'istituto assicuratore e determinerà il capitale di cui al comma precedente nonché le successive variazioni di esso che si rendessero opportune.

L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella ricostruzione; a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio, nella persona dell'Amministratore. Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini concorreranno ad integrarla in proporzione della rispettiva quota risultante dalle tabelle allegate. L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i condomini nello stesso modo.

Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo condomino è riservato al medesimo.

#### Art. 48 - ASSICURAZIONE CONTRO LA RESPONSABILITÀ CIVILE

Il condominio deve essere assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso i terzi.

L'Assemblea, con le maggioranze di cui al 2° comma dell'art. 1136 cod. civile sceglia l'istituto assicuratore e determinerà le condizioni di detta assicurazione.

#### Art. 49 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- l'amministratore
- il consiglio dei condomini
- l'assemblea



#### Art. 50 - NOMINA AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dall'assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio.

Questi dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dalla assemblea. L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nello adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità.

#### Art. 51 - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio. All'uopo egli compila il

*DBel*

preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto e' sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini ed entro 20 giorni dall'approvazione da parte di essa ciascun condomino e' tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalita' e la rateazione stabilita dall'assemblea stessa.

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame della assemblea per l'approvazione il progetto di ripartizione fra i condomini della spesa preventivata per opere di carattere straordinario, deliberate dall'assemblea stessa, o della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di spese obbligatorie sopravvenute. La quota di contributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente.

#### Art. 52 - COMPITI DELL' AMMINISTRATORE.

L' Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti, ai fini degli art. 1107 e 1137 del Cod. Civ., nonche' ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi delle eventuali rendite, delle indennita' di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) all'assunzione e al licenziamento del portiere, sentito il parere del Consiglio dei condomini, nonche' alla sorveglianza del medesimo;
- d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo restando l'obbligo di darne notizia senza indugio all'assemblea.

L' Amministratore non puo' ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere di urgenza ed inderogabilita', senza aver ottenuto il parere favorevole del Consiglio dei condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al piu' presto l'Assemblea per riferire in merito.

*DBel*

#### Art. 53 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI.

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consiglio dei condomini.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea ed eventualmente all'Autorità giudiziaria da parte del condomino che si ritenga lesa.

Tutti i reclami inerenti all'uso delle cose comuni devono essere diretti per iscritto all'Amministratore.

#### Art. 54 - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali
- b) il libro cassa ad entrata ed uscita
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino
- e) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile e del tracciato degli impianti comuni
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

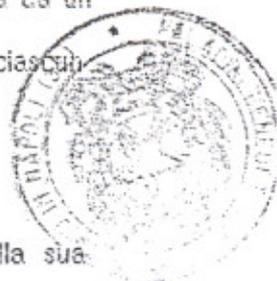
I libri di cui alle lettere a) b) f) devono essere vidimati in ogni pagina da un membro del Consiglio dei condomini e devono essere ostensibili a ciascun condomino nel luogo che l'Amministratore stabilirà.

#### Art. 55 - RENDICONTO

L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro i quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni. L'obbligo suddetto compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore.

All'atto del rendiconto l'Amministratore deve consegnare entro dieci giorni al successore, o in sua mancanza al Consiglio dei condomini, oppure, ove questo non esista, ad un condomino, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori



D1201

dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso col condominio.

#### **Art. 56 - FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA**

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al 3° comma dell'art. 51.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, all'accantonamento della indennità di licenziamento del portiere ed altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

#### **Art. 57 - AMMINISTRAZIONE DEI FONDI**

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

I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in libretti intestati al Condominio, presso un Istituto di credito scelto dall'Assemblea.

#### **Art. 58 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE**

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 dicembre.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

#### **Art. 59 - MOROSITA' E SANZIONI**

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

Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere imputato al debito più antico.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni decade di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Cod. Civ. (R.D. 30/3/1942 n. 318). Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione è devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza al fondo comune.

#### **Art. 60 - RAPPRESENTANZA LEGALE**



*D.P.A.*

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'articolo 1131 del Cod. Civile.

#### Art. 61 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il Consiglio dei condomini e' costituito da tre membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno.

Esso e' l'organo consultivo dell'Amministratore, che lo convochera' almeno ogni tre mesi. Il Consiglio dei condomini esercita le funzioni demandategli dal presente regolamento e riferisce ogni anno all'Assemblea sul proprio operato.

#### Art. 62 - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputa necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da un numero di condomini che rappresentino almeno un sesto del valore del complesso o dell'edificio singolo per casi particolari.

L'Assemblea e' convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da comunicarsi, in conformita' all'art. 67, almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme a copia del rendiconto, del prospeto dei conti individuali, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza in prima e seconda convocazione, fissata a norma dell'art. 1136 del Cod. Civ. .

In mancanza tanto dell'Amministratore che del Consiglio dei condomini, l'Assemblea puo' essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino anche presso la Associazione della proprieta' edilizia, osservato il disposto dei due comma precedenti. Analogamente si procede nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea straordinaria entro 15 giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.

#### Art. 63 - FORMALITA' PRELIMINARE DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea ordinaria o straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora



*DBCC*

fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.

#### Art. 64 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

Il condomino che ricopre la carica di Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

#### Art. 65 - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 Cod. Civ. si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata.

#### Art. 66 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, che deve contenere

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità della assemblea.
- d) un sommario resoconto ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto entro cinque giorni in apposito registro, deve essere firmato dal presidente, dal segretario ed eventualmente da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'Assemblea e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato, salvo sempre il disposto dell'art. 1137 Cod. Civ..



ABE

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall' Amministratore al condomino che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro cinque giorni da della richiesta.

**Art. 67 - COMUNICAZIONE AI CONDOMINI**

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, prescritta dall' art. 1137 Cod. Civ., nonche' quella dell' avviso di convocazione di assemblea deve farsi a cura dell' Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato secondo quanto stabilito dal presente regolamento. La comunicazione delle deliberazioni deve farsi entro dieci giorni dalla data della deliberazioni stesse. In caso di urgenza e' consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

**Art. 68 - ATTRIBUZIONE DELL' ASSEMBLEA**

L' Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio osservate le disposizioni dell' art. 1138 del Cod. Civ.
- b) sulla nomina del Consiglio dei condomini e dell' Amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca di quest' ultimo
- c) sul rendiconto di gestione dell' anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarita' dell' annesso progetto di ripartizione delle spese e sull' ammontare del fondo comune delle medesime
- d) sull' erogazione dei sopravanzi della gestione e delle evntuali rendite dei beni comuni
- e) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso
- f) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillita', del buono stato delle cose comuni e del decoro dell' edificio.



Spetta inoltre all' Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l' amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni salvo il disposto dell' ultimo comma dell' art. 1138 Cod. Civ. .

*ABel*

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

**Art. 69 - VERTENZE - CONCILIAZIONE**

Insorgendo vertenze o dissidi tra i condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi all'amministrazione del complesso per tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria.

**Art. 70 - SANZIONI**

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento o a quelle deliberata dalla Assemblea, questa può stabilire una sanzione pecuniaria non superiore a £ 10,000 da devolversi al fondo di riserva per spese straordinarie di cui all'art. 56 ed in mancanza al fondo comune di cui allo stesso articolo, fermo restando la responsabilità del trasgressore a termini di legge.

**Art. 71 - RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI**

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

**Art. 72 - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE**

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



*DMel*

**Condominio  
Parco Annabella  
via San Rocco 144  
80016 MARANO DI NAPOLI (NA)**

---

E-Mail [annabellaparco@gmail.com](mailto:annabellaparco@gmail.com)

---

**INTEGRAZIONE**  
**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**  
*(nella parte non contrattuale)*

Il **Parco Annabella e un condominio orizzontale con più corpi di fabbrica**, per il quale si sono compilate le Tabelle è ubicato in **MARANO DI NAPOLI (NA)**, alla **via San Rocco**, ed è costituito da n. 8 scale principali (da "A" ad "H"), oltre diversi blocchi di edifici ad uso diverso (negozi, depositi; villette unifamiliari e plurifamiliari) dal blocco "I" fino a "Z" per un totale di **22** edifici, n. **302** unità immobiliari in carico a n. **138** proprietari.

## **Finalità**

Il presente elaborato ha lo scopo di integrare il regolamento condominiale, già agli atti dell'Amministrazione condominiale, nella parte non contrattuale.

## **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 dalle nuove tabelle millesimali che, ancorché non allegate, sono da intendersi parte integranti del presente regolamento.

Le spese di consumo, di esercizio e di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti comuni (ove presenti) saranno ripartite sulla base delle tabelle millesimali appositamente predisposte che, ancorché non allegate, sono da intendersi parte integranti del presente regolamento.

## **Art.41 (integrazione)-Regolamento esistente**

Si sostituisce "£. 5000" con "€. 15,00";

Si sostituisce £. 15,00 con €. 50,00.

## ***Nuovi articoli ad integrazione di quelli esistenti.***

### **Art.73- POSTI AUTO SCOPERTI**

A seguito di regolare determinazione dell'Assemblea dei condomini le aree di sosta all'interno del parco sono state contrassegnate con appositi stalli numerati che ciascun condomino può avere in uso previo versamento di una quota condominiale mensile di €25,00.

Sono stati previsti altresì n°2 posti destinati alle persone invalide ad uso gratuito.

### **Art. 74 - REGOLAMENTO D'USO**

Ad integrazione, modifica e maggiore specificazione degli articoli del regolamento condominiale esistente (**articoli dal 10 al 44**) si precisa che ciascun condomino dovrà osservare nel godimento delle cose che gli appartengono, le seguenti norme:

**a)** E' vietato destinare qualsiasi sorta di locali per uso deposito di **materiale esplosivo** o comunque **pericoloso**, od emanante esalazioni **nocive e sgradevoli**;

**b)** Non si possono collocare piante o vasi di fiori sulle finestre e sui davanzali e terrazze, a meno che siano muniti di opportuni ripari atti ad impedire lo stillicidio o qualsiasi danno o molestia e pericolo. E' comunque vietato lo stillicidio provocato da altre cause;

**c)** E' **consentito possedere o detenere solo animali domestici da compagnia** a condizione però che non arrechino pericolo, danno, molestia o comunque disturbo al pacifico godimento da parte degli altri condomini; in ogni caso eventuali danni arrecati dagli animali alle cose comuni saranno ad esclusivo ed immediato

carico dei proprietari degli animali medesimi; analogamente l'uso dell'ascensore degli animali dovrà essere effettuata con la precisa raccomandazione che li stessi non dovranno arrecare danni e/o "lasciare" bisogni all'interno delle cabine;

**d) È vietato** gettare negli scarichi dei bagni, delle cucine, ecc. oggetti e materie che ostruiscano le condutture;

**e) È vietato:**

- lasciare automezzi in sosta sui marciapiedi comuni, sulle rampe di accesso ai locali interrati o nelle parti comuni non adibite esclusivamente a parcheggio;
- depositare mobili e/o cose ingombranti nei luoghi comuni;
- infiggere ferri, chiodi o simili nei muri esterni,
- è vietato disturbare i vicini con schiamazzi, rumori, nonché usare apparecchi radio televisivi in modo assordante e fastidioso, suonare pianoforti o strumenti musicali od usare elettrodomestici rumorosi delle ore **13.30** alle ore **16.30** e dalle ore **24,00** alle ore **8,30**;
- gettare rifiuti ed immondizie dalle finestre e dai balconi, lasciare aperti i portoni di ingresso, recare danno ai muri, alle scale, alle finestre del fabbricato, trasportando mobili o cose senza le opportune cautele;

**f) È vietato** la battitura dei tappeti e dei panni può essere fatta dalle ore **8.30** alle ore **12.00** all'interno dei balconi od in luogo appositamente destinato;

**g)** Le biciclette, i passeggini per bambini, i tricicli, le motorette ecc. non possono essere lasciati negli atri dell'ingresso né per le scale, né sui pianerottoli o comunque nei luoghi comuni, tranne che negli spazi appositamente contraddistinti. **Si provvederà alla loro rimozione con spese a carico del proprietario;**

**h)** Le aree destinate a prato, orto, giardino o terrazzo non potranno essere destinate ad uso diverso salvo delibere condominiali in merito secondo le maggioranze di legge;

**i)** 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;  
Anche i genitori sono tenuti a sorvegliare i propri minori affinché non facciano danni o disturbino negli atri, sulla rampa, nella zona manovra automezzi, nello scantinato, sulle scale ed in tutte le parti comuni;

**l) È vietato** condurre gli animali domestici all'interno del parco e nei corridoi box per i loro bisogni;

**m) È vietato** lasciare in moto le auto senza alcun motivo e/o destinare gli stalli assegnati per effettuare lavori di manutenzione agli autoveicoli se non in caso di guasto;

**n) È vietato** trasformare gli spazi comuni (marciapiedi e viali) in "parco gioco ". I bambini potranno frequentare gli spazi comuni accompagnati dai genitori dalle **9,00** alle **13,00** e dalle **17,00** alle **19,00** **senza disturbare i condomini con schiamazzi e rumori.**

Nelle suddette fasce orarie è assicurata la presenza del portiere del condominio.

**o) È vietato** lasciare le auto in sosta negli stalli non assegnati.

## **Art.75-Sanzioni**

In caso di infrazione alle norme di cui all'articolo 73 l'Amministratore provvederà a diffidare formalmente i trasgressori; nell'ipotesi che l'infrazione dovesse ripetersi, l'Amministratore applicherà una **penale di €.** **50,00 oltre a diffidare il trasgressore alle autorità giudiziarie.**

Le penali incassate saranno devolute al fondo per spese ordinarie.