

BOZZA DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1 - Consistenza del Complesso Immobiliare

Il presente regolamento si riferisce al Condominio QUADRIFOGLIO ubicato nel Comune di MILANO Via/Piazza _____ n.c. _____

Art. 2 - Cose di proprietà comune e non

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 tetti, le coperture, le scale, i portoni di ingresso, gli androni dei singoli vani scala ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali della centrale termica e autoclave;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, l'autoclave, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Le entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nelle tabelle per valore "A";

OBBLIGHI E DIRITTI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Art. 3 - Modificazioni delle cose comuni

Nessun Condmino può eseguire lavori alle cose comuni, sia che si tratti di innovazioni che di semplici modificazioni nell'interesse del condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo delle riduzioni in pristino delle cose modificate e il risarcimento dei danni. E' in facoltà dei proprietari dei locali ad uso diverso dall'abitazione installare, previa autorizzazione comunale, sulle facciate limitatamente alle porzioni di proprietà esclusiva, targhe ed insegne anche luminose, fino e non oltre il piano di calpestio del piano primo.

Art. 4 - Lavori urgenti

Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano carattere della necessità e dell'urgenza, un Condmino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza le preventive autorizzazioni dell'assemblea o dell'Amministratore, dandone però immediata comunicazione a quest'ultimo. Al condmino che avesse eseguito lavori necessari ed urgenti spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Art. 5 - Manutenzione, ispezione e lavori nei locali di proprietà esclusiva

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire, nella sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o compromettere la stabilità, la uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio .

Il medesimo a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che all'interno delle singole proprietà si possa procedere alla riparazione o sostituzione di impianti tecnologici condominiali (colonne verticali e/o orizzontali di scarico acque chiare e scure, tubazioni riscaldamento, tubazione di adduzione e scarico acqua ecc.) o parti comuni dell'edificio, nell'interesse del condominio e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni patiti.

RIPARTO DI SPESE

Art. 6 - Contributo alle spese ed ai servizi comuni

Le spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite tra i Condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno o secondo se destinate a servire i Condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne tenuto anche conto delle disposizioni dei successivi articoli. Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del tributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose suddette. E' vietata la rinuncia anche parziale all'uso di qualsiasi servizio comune.

Art. 7- Contributi alle spese per le cose di proprietà comune indivisibili rispetto alla totalità del condominio

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare o mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni, nonché alle spese necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose deliberate dall'assemblea a norma dell'art.1120 del CC. ed a quelle per l'assicurazione e per l'amministrazione dell'edificio. I medesimi devono contribuire alle spese di cui al comma precedente in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi.

Art. 8 - Contributo alle spese per le cose di proprietà comune divisibili rispetto alla totalità del condominio

I condomini devono contribuire alle spese necessarie alla conservazione e per il migliore uso delle cose comuni nonché alle spese relative ai servizi comuni di illuminazione dell'ingresso e delle scale, ecc., secondo quanto disposto negli articoli per la manutenzione ordinaria delle scale e dell'ascensore. Le spese per la manutenzione e la conservazione dei solai sono ripartite a norma dell'art .1125 del CC.

Art. 9 - Ripartizione delle spese di esercizio e di ordinaria manutenzione dell'ascensore, scale, androne. ecc.

Le spese inerenti alla F.M. per il funzionamento dell'ascensore, nonché quelle per la manutenzione ordinaria del medesimo saranno ripartite in base alla tabella apposta.

Le spese per la pulizia delle scale e ascensori saranno ripartite secondo il criterio previsto dalla tabella apposita.

Le spese per la manutenzione ordinaria e ricostruzione dell'androne di ingresso e delle scale in relativi accessori saranno ripartite secondo quanto previsto dall'art .1124 del Codice Civile.

Art. 10 - Quote condominiali

Per supplire alle spese di cui agli articoli precedenti i Condomini dovranno versare anticipatamente, nelle mani dell'Amministratore, le quote che verranno approvate dall'assemblea ordinaria in base al bilancio preventivo, redatto dall'amministratore, per ciascuna delle unità immobiliari che compongono il condominio.

Potranno inoltre essere richiesti dall'Amministratore quegli ulteriori versamenti che si rendessero necessari e/o che saranno deliberati dall'assemblea (per fronteggiare eventuali spese straordinarie); i condomini sono tenuti al pagamento delle rispettive quote entro 15 giorni dalla richiesta dell'Amministratore. In difetto l'Amministratore potrà promuovere azione legale contro i morosi ai quali faranno carico tutte le spese legali nonché interessi di ritardato pagamento dal giorno della scadenza della rata stessa.

Art. 11 - Divieti

E' vietato occupare, anche temporaneamente, con sistemazioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, l'area di viabilità, le scale, le terrazze anteriori e posteriori, i ripiani, gli anditi e in genere i locali e spazi di proprietà ad uso comune. E' altresì vietato tenere sulle terrazze materiale alla rinfusa o quanto altro possa offendere il senso dell'estetica e dell'ordine.

Art. 12 - Destinazione immobile:

E' ammesso il cambio di destinazione delle singole unità immobiliari, nei limiti e nel rispetto dei regolamenti edilizi e sanitari, salvo il rilascio di ogni e qualsiasi permesso da parte delle competenti autorità.

Resta inteso che ogni attività dovrà essere svolta nel rispetto delle immissioni acustiche previste per legge e i conduttori dovranno mettere in opera, a proprie spese, tutti gli accorgimenti possibili per non arrecare disturbo ai condomini.

Art. 13 - Obblighi particolari del Condomino.

Ogni Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà o, se questi sono chiusi o disabitati, presso l'Amministratore del condominio.

In caso di trasferimento di proprietà il Condomino è tenuto:

- a) a comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario.
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento e le tabelle millesimali, che dovranno essere richiamate nell'atto di trasferimento. Il Condomino subentrante è tenuto solidamente col predecessore al pagamento dei contributi e quote condominiali. I contributi versati dai condomini nel fondo comune non sono ripetibili.

In caso di subentro di altro titolare, le parti interessate provvederanno, fra di esse, all'eventuale conguaglio.

c) Il Condomino che cede in locazione i propri locali dovrà far conoscere il presente regolamento e comunicare le generalità di questi all'Amministratore.

d) Ogni Condomino o Locatario che si assenta per un periodo superiore alle 48 ore è invitato a comunicare il proprio recapito a persona di fiducia o all'Amministratore stesso così che in caso di necessità sia possibile intervenire per riparazioni di eventuali guasti che arrechino danno sia ai singoli Condomini sia alle parti comuni.

Art. 14 - Frazionamento.

Qualora nelle proprietà di un piano o frazione di piano, subentrino più titolari, per successione, per vendita frazionata od altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto a procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti alla summenzionata proprietà.

ASSICURAZIONE

Art. 15 - Assicurazione dell'edificio.

L'intero edificio deve essere assicurato con polizza globale fabbricati con i massimali di responsabilità civile e di ricostruzione a nuovo adeguati alla volumetria dell'intero edificio, in funzione anche della vetustà dello stesso.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà di cui all'art. 2 ad integrare la spesa

occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate. Nei danni particolarmente rilevanti, un perito scelto dall'assemblea, determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente fra il condominio e le proprietà singole l'indennità e la misura del contributo nella integrazione della stessa. L'eventuale eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita fra i partecipanti, secondo il valore delle rispettive proprietà.

Si precisa che per eventuali danni causati da negligenza dei singoli condomini le spese per il ripristino del danno saranno a carico dei condomini stessi

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 16 - Organi di rappresentanza e di amministrazione.

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

L'AMMINISTRATORE

L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

IL CONSIGLIO DEI CONDOMINI

L'AMMINISTRATORE

Art. 17 - Nomina dell'Amministratore

L'assemblea con deliberazioni approvate dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio, (sia in prima che in seconda convocazione) nominerà un Amministratore. L'Amministratore dura in carica fino a che l'assemblea in qualsiasi momento, dovesse procedere a revoca con le maggioranze previste dalla legge o fino a dimissioni dell'Amministratore stesso. L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità. L'Amministratore deve, alla fine di ogni esercizio, rendere conto della sua gestione all'assemblea. Tale obbligo incombe anche sull'Amministratore dimissionario o revocato, che deve in ogni caso consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio.

Art. 18- Funzioni e compenso dell'Amministratore

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie, di custodia, di pulizia e di illuminazione dell'edificio ed in genere a tutte le spese necessarie per il funzionamento dei servizi comuni del medesimo. All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Lo stesso preventivo deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei Condomini ed entro 15 giorni dalla richiesta pervenuta da parte dell'Amministratore ciascun Condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione.

Per gli eventuali Condomini inadempienti vale quanto disposto dal precedente art. 14.
All'amministratore spetta il compenso previsto dalle tariffe professionali o che viene prelevato dal fondo comune intendendosi così che vi partecipino tutti i Condomini in rapporto al valore delle singole proprietà esclusive.

Art. 19 - Compito dell'Amministratore

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi, dell'eventuali rendite, delle indennità di assicurazione od al pagamento delle spese alle rispettive scadenze
- c) a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi;
- d) agli atti che abbiano in scopo la conservazione dei diritti comuni.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse non abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando altresì l'obbligo di comunicarle alla prima assemblea.

Art. 20- Obbligatorietà delle norme

Le norme dettate dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i Condomini salvo il ricorso all'assemblea da parte del Condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami riferiti all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore a mezzo lettera.

Art. 21 - Atti e documenti per l'amministrazione del condominio

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali
- b) un elenco dei proprietari con le loro generalità e le indicazioni del domicilio e delle residenze qualora non abbiano abituale dimora nell'edificio.

Art. 22 - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno. Il primo esercizio decorre dal giorno dell'inizio dell'erogazione dei servizi comuni. La somma risultante a debito dei singoli Condomini dovrà

essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore e quella a credito trattenuta in conto esercizio futuro.

Art. 23 - Rappresentanze legali

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile.

ASSEMBLEA

Art. 24 Convocazione dell'assemblea

L'assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria alla fine di ogni esercizio per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo con annesso progetto di ripartizione e, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto (1/6) del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto e del bilancio preventivo al domicilio dichiarato a norma dall'art. 14. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e della data fissata per l'adunanza in seconda convocazione che deve essere svolta entro e non oltre 10 giorni dalla prima.

Art. 25 - Formalità dell'assemblea

I convenuti all'assemblea dei Condomini, trascorsi 30 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario scegliendo tra i partecipanti al condominio. Il segretario potrà essere lo stesso Amministratore o un terzo.

Art. 26- Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà individuale a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà per sorteggio il presidente. I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse o per i quali esistono rapporti di fornitura o di lavoro fra essi e il condominio.

L'osservanza di eventuali norme su riserve di voto a favore degli inquilini saranno a carico dei singoli Condomini interessati.

Art. 27 - Validità della costituzione dell'assemblea

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi (2/3) dei condomini, che rappresentino almeno due terzi (2/3) del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni che 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 a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo (1/3) dei partecipanti al condominio e almeno un terzo (1/3) del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni all'Amministratore medesimo, nonché le delibere relative alla ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 del CC.-

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 del CC. devono essere sempre approvate con il numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare se non consta che a tutti i Condomini sia stata inviata la convocazione a mezzo lettera raccomandata. La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata della medesima. La discussione delle materie apposte all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i Condomini nell'avviso di convocazione, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea, giusto le forme suindicate.

Art. 28- Verbale dell'assemblea

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a. il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b. il cognome dei Condomini intervenuti e rappresentanti;
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d) il testo delle deliberazioni prese;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda la inserzione.

Il verbale deve essere scritto contestualmente all'assemblea nell'apposito registro e deve essere firmato dal presidente e dal segretario. La comunicazione delle deliberazioni ai Condomini, ai sensi dell'art. 1137 del CC., deve farsi a cura dell'Amministratore a domicilio dichiarato, a mezzo lettera raccomandata.

Art. 29 - Attribuzione dell'assemblea

- a) sull'eventuali modifiche del regolamento di condominio che possono essere proposte dai singoli Condomini;
- b) sulla nomina dell'Amministratore e sulla sua retribuzione;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare delle medesime;
- d) sull'erogazione dei sopravvanzi della gestione;
- e) sulle opere di manutenzione straordinarie, sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le medesime o sui prelevamenti dal fondo stesso;
- f) sulle norme alle quali tutti i Condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità 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 e il godimento delle cose comuni, I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo saranno a disposizione dei Condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

Art. 30 - Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del CC. secondo comma.

Art. 31 - Condomini morosi

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'Amministratore è autorizzato a sospendere al Condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. Tutto ciò senza pregiudizio per gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento relativamente al recupero delle somme non versate.

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

a) regolamento per l'uso dell'ascensore

- 1) ognuno usa l'ascensore a proprio rischio e pericolo;
- 2) l'uso dell'ascensore è riservato ai proprietari, agli inquilini e ai loro familiari; ne è vietato l'uso a chi non conosca la manovra, ai bambini al di sotto dei 12 anni non accompagnati da persona adulta, ai fornitori che entrano nello stabile per ragioni di servizio;
- 3) l'ascensore non potrà servire come montacarichi; resta, quindi, vietato il trasporto di oggetti pesanti ed ingombranti o di materiali che possano danneggiare la cabina;
- 4) ogni guasto agli apparecchi, provenienti da uso o manovra contraria alle istruzioni, sarà riparato a spese del comproprietario o dell'inquilino alla cui famiglia o cerchia di relazione appartiene la persona che lo ha provocato;
- 5) l'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere l'esercizio dell'ascensore per eventuali riparazioni o per impedirne l'uso in deroga alle norme;
- 6) l'ascensore è messo a disposizione dei Condomini per la salita o per la discesa;
- 7) gli utenti dovranno, comunque, uniformarsi ai regolamenti emananti dalle Autorità di Pubblica Sicurezza e dell'E.N.P.1.;
- 8) è severamente vietato fumare nell'ascensore.-

disposizioni varie

- 1) è vietato collocare piante o vasi sui davanzali delle finestre e delle terrazze: esse dovranno eventualmente essere messe solo all'interno delle stesse;
- 2) è vietato tenere sulle terrazze, nei quartieri ed in ogni altro locale di proprietà singola ogni e qualsiasi specie di animali selvatici ed anche di animali domestici, quando siano in numero eccessivo o comunque arrechino disturbo agli altri condomini;
- 3) le battiture di tappeti o biancheria potranno essere eseguite solo dal lato sulla Via della Resistenza e lato rampa di accesso ai garages;
- 4) è vietato il lavaggio dei veicoli nelle aree comuni;
- 5) è ammessa l'installazione di tende fisse sulle terrazze e finestre nella facciata prospiciente la Via Turati dello stesso tipo e colore nonché l'installazione di nuovi infissi, dovranno essere di colore uguale all'esistente;
- 6) le targhette dei campanelli e delle cassette postali, dovranno essere uguali per le dimensioni, scrittura, colore e forma e cambiate in caso di subentro nella proprietà e locazione a cura del proprietario;

7) è fatto divieto assoluto gettare nei W.C. materiali solidi o fibrosi onde evitare di ostruire gli scarichi, o sostanze detersive che rallentino la biodegradazione dei liquami;

8) è vietato far funzionare in qualsiasi ora del giorno o della sera, apparecchi radio, TV, giradischi ad alto volume. Lo stesso volume di suono dovrà essere abbassato al minimo dopo le ore 22,00 e nelle prime ore del pomeriggio. E' altresì vietato cantare, suonare o ballare dopo le ore 22,00 salvo particolare consenso degli altri abitanti dell'edificio. Dopo le ore 23,00 occorre evitare qualsiasi rumore che possa disturbare il riposo dei vicini;

9) è vietato gettare immondizie e qualsiasi oggetto dalle finestre, dalle terrazze, nel vano scale o nel piano sottosuolo;

10) è vietato occupare od ingombrare anche temporaneamente in qualsiasi momento o con qualsiasi oggetto, gli anditi, il corridoio, il sottosuolo, l'androne, le scale o comunque tutti i locali di uso comune;

11) i lavelli devono essere provvisti degli appositi retini onde evitare occlusioni agli scarichi;

12) è assolutamente proibito che l'androne d'ingresso, gli accessi allo stabile, e gli stessi sottosuoli siano adibiti a luogo di ritrovo e di gioco dei ragazzi. Il portone di accesso al fabbricato dovrà essere tenuto sempre chiuso.

13) ciascun occupante di appartamento avrà cura di depositare le immondizie negli appositi recipienti predisposti dall'azienda municipalizzata. Nel trasporto delle medesime dovranno essere osservate quelle elementari norme di buona educazione che impediscono di sporcare le parti condominiali dell'edificio.

luogo e data

Regolamento che potrebbe essere CONTRATTUALE se sottoscritto da tutti i proprietari

Nome e Cognome **PRESIDENTE**

Nome e Cognome **SEGRETARIO**

Nome e Cognome **AMMINISTRATORE**

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO _____

STABILE SITO IN VIA *xxxx*,

CITTA'

TITOLO I

NOTE GENERALI

Art. 1

Composizione del complesso condominiale

L'area di competenza del complesso condominiale è contraddistinta in Catasto con il

n° _____ Foglio _____ - SCALE A e B.

Art. 2

Parti comuni

1) Sono di **proprietà comune** ed indivisibile di tutti i Condomini:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio, il cortile principale al piano terra ed, al piano garage, quello posteriore e quello posteriore sinistro;
- b) le fondazioni ed il sottosuolo;
- c) le strutture portanti dell'edificio e la terrazza di copertura dell'edificio;
- d) la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, gli impianti idrici, elettrici e di distribuzione del gas fino al punto di diramazione alle varie unità immobiliari;

e) il portone, l'androne e gli anditi di ingresso;

f) i locali desinati ai contatori ed alla ex centrale termica, nonché la tettoia ad essa antistante;

g) l'ex alloggio del portiere nel sottotetto (int. 81), la sala condominiale (int. 82), il ripostiglio (interno 83), nonché tutti i corridoi di accesso e gli spazi vuoti di tale sottotetto;

h) le scale con le ringhiere e gli impianti di illuminazione, i relativi anditi e pianerottoli, gli ascensori, compresi i locali per le macchine, i vani e le loro fondazioni, di mt. 1,93x1,88 circa, esistenti nel locale autorimessa di proprietà Galasso;

i) la guardiola per il portiere;

l) l'estetica delle facciate, sia verso strada che verso gli altri lati, in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva, come i balconi, le ringhiere, le finestre, le tende, le persiane e le veneziane visibili dall'esterno, le saracinesche dei negozi, ecc. e, come tali, soggetti alle prescrizioni dell'Assemblea per quanto si riferisce alle **fogge ed ai colori**, indipendentemente dalle spese di conservazione che, per la facciata, è a carico del condominio per millesimi di proprietà generale o di utilizzazione separata, mentre per i balconi e le finestre, compreso il rivestimento degli stipiti, le ringhiere, le tende, le persiane, le veneziane, le saracinesche dei negozi, sono a carico dei rispettivi condomini.

2) Sono di proprietà esclusiva dei singoli Condomini:

a) il terrazzo laterale destro degli Eredi *Cognome* e di Caso *Cognome* per una parte e *Nome e Cognome* per la restante parte;

b) i lastrici solari al settimo piano, lato Via xxx, di proprietà *Nome e Cognome, Nome e Cognome, Nome e Cognome,*

3) Le pareti interne non portanti che separano le unità immobiliari fra di loro sono comuni ai proprietari delle unità stesse, come pure sono comuni al condominio ed ai rispettivi proprietari i muri (non portanti) che separano le proprietà comuni da quelle esclusive.

Art. 3

Proprietà esclusiva insistente sulla proprietà comune

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

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

- balconi e bovindi contigui agli appartamenti,
- parapetti delle finestre, dei balconi e dei bovindi;
- ringhiere o pilastri che delimitano i balconi;
- fondi e sottofondi dei balconi;

- persiane, saracinesche e serrande;
- portoncini d'ingresso dell'unità immobiliari;
- verande e tettoie;
- supporti e vetri di separazione della proprietà sui balconi.

Le proprietà esclusive prospicienti le facciate (davanti - dietro - laterali) come balconi, terrazze, bovindi, persiane, serrande, verande e quelle prospicienti sui pianerottoli delle scale, come portoncini d'ingresso, **obbligano** il proprietario alla loro conservazione e manutenzione e all'esecuzione delle deliberazioni relative alla salvaguardia dell'estetica e del decoro dell'edificio.

Dalla proprietà privata non possono essere emesse esalazioni, né prodotti rumori o atti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile e turbarne l'occupazione ed il riposo.

Art. 4

Destinazione dei locali del fabbricato

Il fabbricato può essere destinato, previo le prescritte autorizzazioni, a civili abitazioni, uffici, studi medici, negozi al piano stradale, autorimessa - garage al piano sottostrada.

Art. 5

Modifiche al regolamento

1] E' 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'articolo 1136 c.c., le quali possono essere modificate nell'Assemblea con la maggioranza di cui all'articolo stesso, purché non venga snaturato il significato di quelle originarie che incidano sui diritti anche di un solo condomino.

2] A maggioranza semplice possono essere deliberate norme interpretative delle clausole contrattuali seguendo le disposizioni che disciplinano la materia.

Art. 6

Quote dei partecipanti

1] I diritti di ciascun condomino sulle comuni sono proporzionali ai valori delle rispettive proprietà individuali, valori che ragguagliati a quelli dell' intero immobile in condominio, comprensivo del suolo e delle cose comuni, sono indicati nella TAB.

A (allegata al presente regolamento), i cui millesimi possono essere riveduti o modificati solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti, oppure dall'Assemblea a maggioranza, nei casi di cui all'art. 69 disp. atti c.c.

2] Nessun Condomino può rinunciare al diritto sulla cosa comune e quindi sottrarsi al contributo della spesa per mantenere in vita la cosa comune stessa.

3] Le tabelle dei valori millesimali possono essere impugnate davanti al giudice purché risulti che le stesse siano conseguenza di un errore.

4] Le spese di rivalutazione dei valori millesimali sono ad esclusivo carico del Condomino e/o dei Condomini che hanno provocato le mutate condizioni dello stabile.

Art. 7

Destinazione ed uso delle cose comuni

1] L'uso delle cose comuni è consentito a ciascun partecipante nella misura più ampia, senza riguardo alle norme sulla servitù e sulle distanze fra costruzioni stabilite dalla disciplina edilizia in vigore, purché venga rispettata la destinazione primaria delle stesse e non venga impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

2] Fra le proprietà individuali finitime, invece, sono applicabili le disposizioni sulle servitù e sulle distanze fra le costruzioni.

3] La destinazione primaria del cortile è quella di dare aria e luce alle unità immobiliari che lo circondano, mentre la destinazione secondaria dello stesso è quella di collocare pozzi di raccolta, canali, tubazioni, fili, oltre che stendere panni, purché non sia recato disturbo alla utilizzazione primaria.

4] **L'autorimessa-garage**, di proprietà *Nome e Cognome*, è gravata della servitù di passaggio degli scarichi fognari e degli altri impianti (idrico, elettrico telefonico, ecc.). Essa è gravata, inoltre, della servitù di passaggio verso il cortile posteriore e l'ex centrale termica attraverso la porta in ferro esistente sul lato della predetta ex centrale termica. Le suddette servitù si configurano anche nel diritto del condominio ad eseguire sugli impianti riparazioni e migliorie che si rendessero necessarie, purché la destinazione primaria non ne riceva pregiudizio.

5] Il suolo e sottosuolo sono destinati in via primaria a sostenere il fabbricato, a sostenere tubazioni, condutture e fili, purché la destinazione primaria non ne riceva pregiudizio.

6] La terrazza di copertura dell'edificio è destinata a coprire le unità immobiliari sottostanti.

Mancando di parapetto, non è praticabile, e vi si accede unicamente dal sottotetto. La chiave di tale accesso è affidata esclusivamente all'Amministratore a cui ci si dovrà rivolgere, previo accordo preventivo, nel caso in cui fosse necessario sistemare le antenne. Il portone, l'androne e i pianerottoli, sui quali possono aprirsi le porte, hanno funzione di dare accesso ai vari piani.

7] **E' vietato aprire e chiudere finestre e balconi nei muri comuni**, o chiudere porte sui pianerottoli senza autorizzazione dell'Assemblea e, ove sia richiesto, delle competenti autorità amministrative.

8] I proprietari di unità immobiliari del piano terra possono utilizzare, in corrispondenza del loro locale, i muri comuni dell'edificio verso strada, previa autorizzazione del Consiglio dei Condomini,

per applicarvi targhe o dispositivi luminosi o vetrine, nel rispetto del decoro o dell'estetica dell'edificio, mentre i proprietari degli uffici o studi professionali possono applicare, alle stesse condizioni, piccole targhe all'ingresso dell'edificio in apposita bacheca.

9] L'infrazione ai divieti di cui ai precedenti commi, comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate e il risarcimento del danno, salvo altre azioni previste dalla legge. Qualora non vi ottemperi il Condomino entro 15 gg. dalla richiesta, vi provvederà l'Amministratore addebitando a costui le relative spese.

10 Ciascun Condomino è responsabile, a norma di legge, delle infrazioni al presente regolamento e dei danni recati alle cose comuni per fatto proprio o delle persone o animali o cose di cui deve rispondere.

Art. 8

Impossibilità di divisione della cosa comune

1] Le parti comuni dell'edificio condominiale non sono soggetto a divisione;

2] Sono approvate in sanatoria le innovazioni derivanti dall'installazione, sui muri esterni condominiali, di caldaie per il riscaldamento autonomo e di tubazioni, nonché dalla costruzione di **verande** da parte dei Condomini. Resta inteso che, tenendo conto dei benefici ricevuti per l'uso e per l'appropriazione di parti condominiali, tutte le spese di tenuta, di manutenzione e di riparazione, sia all'interno che all'esterno, saranno ad esclusivo carico dei condomini beneficiari. Nessun risarcimento potrà essere chiesto per danni imputabili anche al condominio. Ogni futura autorizzazione in proposito da parte dell'Assemblea dovrà essere subordinata all'accettazione scritta dell'interessato di tale inderogabile impegno. Lo stesso dicasi per ogni altra autorizzazione di innovazione o di uso esclusivo concessi.

Art. 9

Stabilità delle strutture

1] E' vietato sottoporre le strutture delle parti comuni e delle parti esclusive a sollecitazioni superiori a quelle indicate dal tecnico che ha progettato l'edificio.

Art. 10

Assicurazione dell'edificio

1] L'amministrazione del condominio, su conforme parere del Consiglio dei Condomini, provvede ad assicurare l'edificio contro i danni dell'incendio, dei fulmini e dello scoppio, oltre che contro la responsabilità civile verso terzi, anche per conto dei singoli condomini, e l'Assemblea ne ripartisce la spesa nella misura prevista dalla TAB. A allegata al presente regolamento.

2] L'assicurazione viene sottoscritta per un capitale iniziale di €. 15.000.000,00 (quindici milioni) approssimativamente corrispondente al valore dell'edificio, tenendo distinto quello delle proprietà comuni da quelle individuali ferma la facoltà di ciascun condomino di assicurare con una polizza integrativa le cose di sua proprietà, ritenute non coperte dall'assicurazione contratta dal condominio.

Art. 11

Innovazioni

1] Con la maggioranza di cui al quinto comma dell' art. 1136 c.c. possono essere disposte le innovazioni dirette al miglioramento e all' uso più comodo e al maggior rendimento delle cose comuni.

2] Sono vietate le innovazioni di cui al secondo comma dell' art. 1121 c.c., in cui non rientrano:

- Decorazione, pavimentazione, rivestimento dell' androne e delle scale;
- Abbellimento architettonico della facciata.

3] Un' innovazione che alteri la cosa comune si vieta con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al Condominio e 667 millesimi.

4] Si intendono valide le esemplificazioni riportate nell'allegato schema riguardante l' orientamento per deliberare le innovazioni del Condominio negli edifici.

Art. 12

Divieto di sopraelevazione

La sopraelevazione dell' edificio è vietata.

Art. 13

Manutenzione, ispezione e lavori ai locali di proprietà esclusiva

1) Ogni Condomino è obbligato a eseguire i lavori e le riparazioni occorrenti alle strutture e agli impianti di sua proprietà, per mantenerli in efficienza, specie quando l' omissione di tali lavori possa danneggiare le proprietà di altri condomini, o compromettere la stabilità dell' edificio o alterarne l' estetica: Fra questi lavori e riparazioni sono compresi quelli che riguardano le finestre (con il relativo davanzale e stipiti) le porte e le ringhiere (visibili dall' esterno), inclusa la verniciatura delle stesse, che deve essere eseguita in base al colore indicato dall' amministrazione di Condominio. La spesa relativa comunque, per ciò che può riguardare l' estetica, è a carico del condomino, come è detto nella lett. L del precedente art. 1.

2) I Condomini, a richiesta dell' amministratore, devono consentire che dall' interno dei locali di loro proprietà si eseguano, con i dovuti riguardi, ispezioni, lavori di riparazione alle parti comuni e a quelle di altri condomini

3) Il rifiuto a consentire quanto sopra renderà il Condomino responsabile dei danni.

4) E' consentito al condomino e ai Condomini collocare tubazioni e linee elettriche, telefoniche, condutture o altro lungo le pareti delle cose comuni o lungo quelle di proprietà di altri condomini, quando ciò si renda necessario per rendere funzionali gli impianti considerati necessari dal Consiglio dei Condomini.

5) L' esecuzione di tali lavori - per i quali sarà corrisposto un congruo indennizzo ai proprietari che subiscono un pregiudizio - verrà compiuta dietro autorizzazione dell' Amministratore con il necessario riguardo, in modo da recare il minore incomodo agli altri Condomini.

6) I locali ove i lavori stessi vengano compiuti devono essere rimessi sollecitamente in pristino stato, a cura e a spesa del Condominio o dei Condomini che li hanno eseguiti.

TITOLO II

DIVIETI E OBBLIGHI

Art. 14

Divieti

1] E' fatto assoluto divieto di manomettere le parti comuni, di installare tubature od altro, di costruire verande ecc. senza la preventiva autorizzazione scritta dell' Assemblea di Condominio.

2] Il Condomino che contravviene alle disposizioni delle Pubbliche Autorità ne subisce le conseguenze, a chiunque contestate.

3] Non è consentito adibire uno o più locali dell' edificio a deposito e/o manipolazione di materie esplosive o pericolose, e/o a usi che possano turbare la tranquillità dei Condomini, e/o che siano contrari all' igiene e/o al decoro dell'edificio o delle persone che vi abitano o che comportino rumori molesti.

4] E' vietato inoltre:

A) affiggere sulle parti comuni, sulla facciata, sulla porta o sulle finestre, manifesti, volantini, targhe o scritte pubblicitarie diverse da quelle (di dimensioni modeste) indicanti l'attività svolta all'interno e comunque senza l'autorizzazione scritta da parte del Consiglio dei Condomini,

B) occupare con materiali od oggetti di qualsiasi specie, sia di giorno, sia di notte, gli spazi di uso comune, fra cui il cortile, l'ingresso, le scale, i pianerottoli e gli anditi, salvo il caso di occupazione temporanea, autorizzata per iscritto, per eseguire i lavori ai locali dei Condomini;

C) impastare calce, cemento, colla ecc. nel cortile;

D) depositare all'ingresso o sui pianerottoli, sia di giorno sia di notte, oggetti di qualsiasi specie, impedendo il transito delle persone;

E) collocare piante o vasi da fiori sui davanzali delle finestre o sui balconi, se non su appositi portavasi convenientemente fissati o protetti, in modo da impedirne la caduta o lo stillicidio, o provocare riversamento d'acqua che possa comunque danneggiare le proprietà private o comuni o disturbare i Condomini.

L'annaffiatura deve essere fatta dalle ore 22:00 alle 8:00 del mattino;

- F) tenere nei propri appartamenti animali che possano arrecare molestie ai Condomini o provocare danni allo stabile e comunque diversi da uccelli, gatti o cani o consentire che questi ultimi possano circolare negli spazi comuni senza guinzaglio o museruola;
- G) specificamente, che gli animali sostino nel cortile e che sporchino il giardini, le scale, i pianerottoli, gli ascensori, ecc. (Qualora dovesse accidentalmente verificarsi quest'ultima ipotesi, il proprietario è tenuto a pulire immediatamente);
- H) stendere biancheria, coperte, ecc. sul lato prospiciente Via xxxx;
- I) stendere ad asciugare biancheria di lunghezza superiore a quella della ringhiera dei propri balconi, tranne che per particolari occasioni o in particolari periodi (cambio di stagione, lavaggio di coperte, tende, tappeti) comunque previo accordo con il Condomino sottostante. La stenditura della biancheria deve essere fatta con gli opportuni accorgimenti per evitare danni alle persone sottostanti;
- K) tenere panni stesi costantemente o per più giorni impedendo ai Condomini dei piani superiori di stendere i propri (là dove debbano essere stesi panni necessariamente sulla stessa verticale, i Condomini interessati potranno chiedere all'Assemblea di Condominio di stabilire dei giorni fissi. Anche un solo Condomino potrà chiedere a tal proposito l'intervento dell'Assemblea, le cui deliberazioni saranno obbligatorie e inappellabili);
- L) adoperare i balconi come deposito dei più svariati materiali;
- M) far cadere acqua, immondizie, carta ed altri oggetti di rifiuto dalle finestre, da terrazzini e dai balconi
- N) far cadere soverchia acqua a terra poiché si riverserebbe al piano di sotto attraverso i solai.
- O) fare pulizia ai pavimenti, spostare mobili, generare rumori molesti nelle ore notturne, comunque dalle 22,00 alle 8,00 del mattino;
- P) tenere deposito di materiale infiammabile in quantità eccedente il fabbisogno domestico e materie producenti esalazioni moleste;
- Q) installare casseforti ed altri oggetti di peso eccessivo;
- R) cantare, suonare, tenere riunioni, gridare e far funzionare apparecchi radio e televisivi dopo le ore 24,00 a meno che l'intensità del suono e dei rumori non sia regolato in modo da non giungere ai vicini;
- S) lasciare aperto il portone;
- T) giocare a pallone nel cortile o svolgervi qualsiasi attività ricreativa che possa danneggiare la sua sistemazione e quella delle strutture che vi si trovino;
- U) consentire ai minori di anni 12 di usare l'ascensore se non accompagnati da persona adulta;
- V) trasportare animali, cose, mobili o altri oggetti pesanti e/o ingombranti con gli ascensori;

X) entrare nell'ascensore in numero di persone maggiori di quelle consentite dal costruttore;

Y) usare l'ascensore se non se ne conosca la manovra: chi usa l'ascensore lo fa a suo rischio e pericolo.

Bisogna evitare tutto ciò che può disturbare gli altri e tutto quanto si desidera che non venga fatto a noi stessi dagli altri.

5] E' vietato l'accesso alle scale ed agli appartamenti ai venditori ambulanti, ai propagandisti ed ai raccoglitori di sottoscrizioni e lotterie in genere, ai piazzisti ed agli agenti di vendita che non siano espressamente diretti da uno degli inquilini.

6] I manifesti e/o le **TARGHE** di cui alla precedente lettera A), applicati sulle parti comuni dell'edificio, **verranno rimossi**. Analogamente verranno rimosse le targhe applicate sulle parti comuni dell'edificio senza la preventiva autorizzazione e tutto il materiale di cui alle lettere B) e C).

Le spese sostenute per tale rimozione saranno addebitate al singolo Condomino, né quest'ultimo potrà eccepire alcunché per i materiali, di sua proprietà, che dovessero essere stati, per tale motivo, avviati in discarica.

Art. 15

Obblighi speciali

1] Il portiere, qualora ne fosse ripristinato il servizio, ed ogni Consigliere, oltre che l'Amministratore sono incaricati di richiamare i Condomini all'osservanza del presente regolamento e di ogni altra norma che venisse emanata per il buon uso dello stabile e per la pacifica convivenza dei suoi abitatori. Essi sono altresì tenuti a riferire all'Amministratore le eventuali inosservanze.

2] In caso di malattia infettiva o contagiosa, verificatesi nei locali abitati, il Condomino deve provvedere alla disinfezione, imbiancatura, tinteggiatura, rappazzatura dei locali.

3] Il Condomino risponde dei danni che derivassero dall'aver dimenticato aperti i rubinetti e/o dei guasti ai propri impianti idrici, termici o fognari.

4] In occasione dei lavori di riparazione, ristrutturazione, ecc. al proprio appartamento, il Condomino interessato ha l'obbligo di accertarsi che ogni giorno sia eseguita la pulizia delle scale, del cortile, dell'ascensore e dell'androne. Non ottemperandovi il Condomino interessato, la pulizia sarà fatta eseguire dall'Amministratore addebitando le relative spese. Fermo restando anche l'applicazione di quanto previsto al punto 6 dell' art. 14, nel caso in cui il cortile ed ogni altro spazio condominiale non fosse sgomberato in tempi ragionevoli da calcinacci, sabbia, cemento ed ogni altro materiale di risulta, qualora non vi ottemperi il predetto Condomino, vi provvederà l'Amministratore, addebitando le relative spese al Condomino inadempiente. Resta inteso che si cerchi di arrecare il minor disturbo possibile al condominio e che in caso di recidiva per rumori eccessivamente molesti, polvere ed ogni altra disattenzione non giustificabile o sopportabile, il Consiglio di Condominio potrà deliberare anche la sospensione dei lavori.

5] I proprietari della **TETTOIA** al piano terra (attualmente *Nome e Cognome* ed *Nomee Cognome*), fatta salva ogni eventuale rivalsa se realizzata senza alcuna autorizzazione del Condominio e/o dei

Condomini sovrastanti, dovranno provvedere a loro spese, con periodicità almeno mensile, alla pulizia delle suddette.

Diversamente provvederà l'Amministrazione, addebitando i relativi costi agli inadempienti. Essi, inoltre, dovranno garantirne la sicurezza di calpestio.

6] Ogni Condomino è tenuto a dare sollecitamente notizia all'Amministratore di qualunque necessità di riparazione attinente alle parti comuni dell'edificio, che venga accertata nella proprietà comune o nei propri locali e che sia connessa a un danno attuale o futuro, tanto alle cose comuni quanto alle proprietà individuali.

7] Il Condomino si **intende domiciliato**, nei rapporti col Condominio, nell'unità immobiliare da lui occupata nel condominio stesso, qualora non abbia notificato all'Amministratore, almeno venti giorni prima, un diverso domicilio.

8] Il Condomino non può lasciare disabitata la propria unità immobiliare senza comunicare all'Amministratore il nome di una persona, facilmente rintracciabile, che possa intervenire prontamente per accedere all'unità stessa, allo scopo di porre riparo a possibili allagamenti, fughe di gas, ecc.

9] Ciascun condomino è tenuto a comunicare all'Amministratore le generalità e l'indirizzo di coloro che vantano sulla sua unità immobiliare un diritto di usufrutto, di uso o di abitazione.

10] Ogni Condomino, in caso di locazione della propria unità immobiliare, deve far conoscere all'Amministratore le generalità del conduttore, al quale dovrà imporre l'osservanza delle norme del presente regolamento, ai fini soprattutto di una tranquilla e normale convivenza.

11] Il Condomino, che alieni la propria unità immobiliare, è tenuto ad obbligare l'acquirente ad osservare il presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di compravendita, e a far pervenire sollecitamente all'Amministratore la comunicazione dell'avvenuto trasferimento insieme con una copia o un estratto del relativo atto di compravendita.

12] Tutti i reclami aventi riferimento alle cose ed ai servizi comuni debbono essere diretti all'Amministrazione per iscritto. In caso di urgente necessità le segnalazioni potranno essere avanzate all'Amministratore personalmente o telefonicamente.

13] Nel rispetto scambievole e nel riguardo a terzi, ogni condomino è obbligato a sorvegliare che né il proprio, né il balcone degli altri sia mantenuto indecorosamente.

14] Occorre avere riguardo alla biancheria sciorinata ed evitare che venga insudiciata e macchiata per incuria di coloro che abitano ai piani superiori.

Art. 16

Frazionamento delle unità immobiliari

1] Qualora una unità immobiliare venga frazionata fra più persone, dovrà essere consegnata all'Amministratore una copia del progetto di frazionamento, unitamente a quella della concessione o autorizzazione edilizia (se prescritta) e dovranno essere sopportate le spese occorrenti per il calcolo

dei millesimi da assegnare, con deliberazione dell' Assemblea, alle unità risultanti del frazionamento.

TITOLO III

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 17

Contributo per spese di manutenzione e di funzionamento

1] Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni o destinate all'uso comune, nonché quelle per il funzionamento dei servizi comuni, fanno carico ai Condomini, anche nel caso in cui gli stessi abbiano rinunciato ai loro diritti su quelle cose o all' uso di quei servizi.

2] I proprietari delle unità immobiliari poste al piano stradale(negozi - garage) non partecipano alle spese di conservazione, di esercizio, di pulizia e di illuminazione delle scale e degli ascensori, mentre i locali adibiti ad ufficio o a studi medici, ecc. vi partecipano con una maggiorazione del 20% su quanto dovuto se invece adibita ad abitazione.

3] Ai fini della ripartizione e a norma degli art. 1121, 1128, 1136 c.c., le spese sono classificate in spese di ricostruzione, spese di rifacimento, spese di conservazione, spese di riparazione, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, spese di funzionamento, spese di illuminazione, spese urgenti ecc.

4] Le spese di:

RICOSTRUZIONE sono quelle che si rendono necessarie quando la parte o l' impianto da ricostruire sono andati, in tutto o in parte, distrutti per evento fortuito;

RIFACIMENTO sono quelle dovute per rifare completamente o parzialmente la parte o l' impianto divenuti inefficienti per ragioni dipendenti dall' uso o dal deperimento dovuti a vetustà;

CONSERVAZIONE sono quelle di ripartizione o di manutenzione ordinaria e straordinaria richiesta dall' usura o dalla rottura causata dall' uso di opere, impianti o manufatti;

MANUTENZIONE sono quelle necessarie per conservare (mantenere in efficienza) le parti e gli impianti, compiute prima che si verifichino possibili lesioni (guasti o rotture);

RIPARAZIONE sono quelle che vengono eseguite dopo lesioni.

RIPARAZIONE DI NOTEVOLE ENTITÀ' quelle che superano di un quinto almeno il costo attuale (di mercato) delle opere, impianti o manufatti da riparare;

MOLTO GRAVOSE quelle per innovazioni il cui costo supera la metà della media aritmetica degli stanziamenti per spese ordinarie iscritti nel preventivo;

VOLUTTUARIE di cui all' art. 1121 c.c., destinate alla costruzione o alla rinnovazione totale o parziale di opere, impianti o manufatti, aventi carattere migliorativo, qualora le parti nuove o

rinnovate presentino, rispetto alle altre parti dell' edificio, un carattere di superfluità, sia dal punto di vista estetico che funzionale, tenuto conto anche dei progressi della tecnica e delle esigenze del momento, in rapporto ai caratteri e alla struttura del condominio;

SPESE URGENTI, ai fini dell' art. 1134 c.c., quelle che, se differite, possono essere conseguenza di un danno alle cose comuni.

DI FUNZIONAMENTO (o di esercizio) sono quelle dovute per il consumo di combustibili liquidi (nafta o gasolio) o gassosi (gas), di energia elettrica, ecc., per azionare gli impianti, dare luce alle parti comuni, ecc.

5] Ai sensi dell' art. 1118 c.c., nessun condomino può sottrarsi all' obbligo del pagamento dei contributi condominiali sia per manutenzione ordinaria, sia straordinaria della cosa comune adducendo diritti o pretese o eccezioni.

6] L' obbligo di pagamento delle spese ordinarie e straordinarie per il mantenimento della cosa comune grava esclusivamente sul *proprietario* dell' unità immobiliare.

7] In caso di proprietà gravata da usufrutto l' obbligo per la contribuzione della spesa comune deve intendersi:

a) *Il nudo proprietario* è obbligato al pagamento delle spese *straordinarie*;

b) *All' usufruttuario* è fatto obbligo di pagare le spese di manutenzione *ordinaria* e d' erogazione dei servizi.

8] L' usufruttuario può altresì stipulare una convenzione con il nudo proprietario per assumere la stessa posizione per cui l' usufruttuario potrà controllare la gestione condominiale e partecipare all' Assemblea. In questo caso l' usufruttuario avrà correlativi obblighi di contribuire alle spese inerenti al sopraddetto godimento. Dell'eventuale stipulazione di una convenzione particolare, fra usufruttuario e nudo proprietario è fatto obbligo di darne copia all' Amministratore del Condominio.

9] In caso la proprietà sia stata locata l' obbligo della contribuzione della spesa comune grava:

a) *sul proprietario dell' unita immobiliare* per tutta la parte attinente alla manutenzione della cosa comune

b) *sull' inquilino* per tutte le spese di manutenzione ordinaria e d' erogazione dei servizi.

Art. 18

Obbligo solidale in ordine alle spese comuni

1] L' obbligo di contribuzione per la manutenzione ordinaria e straordinaria della cosa comune persegue in solido il compratore e il venditore di unità immobiliare non solo per le spese attinenti all' anno in corso, ma anche per quelle relative all' anno precedente.

2] I condomini rispondono solidamente nei confronti dei terzi quali committenti, per fatti illeciti compiuti dall' amministratore eletto a maggioranza.

3] Per inadempienza dell' affittuario l'azione di rivalsa, per quote maturate e non pagate, riguarderà unicamente il Condomino, cioè il proprietario **dell'unità Locata**.

Art. 19

Decreto ingiuntivo per mancato pagamento dei contributi delle spese comuni

1] Il condomino sarà considerato inadempiente per il semplice ritardo nel provvedere al pagamento delle quote da lui dovute in ordine alle spese di gestione, sia ordinaria sia straordinaria, approvate dall' Assemblea anche con il solo preventivo oltre che con il consuntivo.

2] Per inadempienza al pagamento dei contributi di spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria, l' Amministratore dovrà far spiccare **DECRETO INGIUNTIVO** a norma dell' art. 63 delle disp. att. del cod. civ., avuto riguardo di far procedere una comunicazione di addebito con la quale l' Amministratore stesso assegnerà un termine per provvedere ai relativi versamenti.

3] Il decreto ingiuntivo, spiccato al Condomino inadempiente al pagamento dei contributi, sia ordinari che straordinari richiesti dall' Amministratore e approvati dall' Assemblea, sarà immediatamente esecutivo *nonostante opposizione*.

4] Al Condomino moroso l' Amministratore può sospendere i servizi comuni che sono suscettibili di utilizzazione separata.

Art. 20

Spese sostenute arbitrariamente dal Condomino per la cosa comune

1] Nessun condomino può, senza interpellare l' Assemblea e l' Amministratore e quindi senza il loro consenso, provvedere a spese, siano pur esse necessarie per la conservazione della cosa comune, salvo si tratti di spese sostenute per lavori urgenti e improrogabili rigorosamente dimostrabili.

2] Il Condomino che abbia arbitrariamente provveduto a spese per la cosa comune non ha diritto al rimborso. Questo divieto imposto dalla legge è ispirato al criterio di impedire dannose interferenze alla Amministrazione condominiale.

3] Per il concetto di spesa urgente nel condominio degli edifici fatta dal Condomino senza autorizzazione dell' Amministratore né dell' Assemblea, deve interpretarsi quella spesa per opere o riparazioni il cui immediato intervento può portare reale nocimento sia alla cosa comune, sia alla proprietà esclusiva.

Art. 21

Spese per l' atrio o portone d' ingresso e per le facciate

1] Le spese per la conservazione dell' atrio o portone d' ingresso, comprese quelle per la sua illuminazione, vengono ripartite in proporzione ai millesimi contenuti nelle tabelle relative. (TAB. A)

2] Le spese per la conservazione delle facciate dell' edificio vengono ripartite fra tutti i Condomini in proporzione ai millesimi di cui alla tabella di proprietà. Per parte di esse, invece, la ripartizione è effettuata tenendo conto dei millesimi relativi. (Tab.G)

Art. 22

Spese per l'illuminazione

Le spese per l' illuminazione delle parti comuni vanno aggiunte a quelle per la manutenzione ordinaria di queste con le quali vengono ripartite. (TAB. A)

Art. 23

Spese per i solai e i lastrici solari

Le spese di ricostruzione e di conservazione dei solai, dei lastrici solari e delle terrazze a livello sono ripartite rispettivamente in base a quanto stabiliscono gli art. 1125 e 1126 c.c. e cioè:

- a) 1/3 della spesa fra coloro che ne hanno l' uso esclusivo;
- b) 2/3 della spesa sono a carico di tutti i Condomini che si trovano sotto la sua proiezione, in proporzione al valore di quota di proprietà. (TAB. E ed F)

Art. 24

Spese per le scale

Le spese di ricostruzione, di manutenzione e di esercizio delle scale sono ripartite fra i Condomini secondo quanto prescrive l' art. 1124 c.c. (TAB: C e D)

Art. 25

Spese per gli ascensori

1] Le spese di manutenzione e di esercizio degli ascensori sono ripartite secondo l'apposita tabella (Tab. B), mentre quelle di rifacimento sono suddivise 1/2 per il valore di proprietà generale (escludendo negozi ed autorimessa) e per l'altra metà secondo l'utilizzazione di piano (Punto millesimale mediato tra i due valori -Tab.H)

2] I proprietari di unità immobiliari che rimangono disabitate per un periodo di almeno tre mesi interi, hanno diritto alla riduzione del 60% sulle spese di esercizio dell' ascensore, (riferita al contributo che sarebbe dovuto per unità equivalenti non fruente della stessa), qualora ne abbiano data preventiva comunicazione scritta all'Amministratore, per consentirgli di controllare che l' unità stessa sia effettivamente disabitata per il periodo dichiarato;

3] La riduzione è calcolata per ogni mese intero, dividendo la spesa di esercizio degli stessi per dodici e moltiplicando il quoziente ottenuto per il numero dei mesi interi durante i quali l' unità immobiliare è rimasta disabitata. 4] Sono considerate spese di esercizio quelle occorse per la manutenzione e la forza motrice impiegata per il funzionamento dell' ascensore.

Art. 26

Spese di ricostruzione

Ferme le disposizioni di cui all' art. 1128 c.c., in caso di perimetro dell' edificio per una parte superiore o inferiore ai tre quarti, le spese di ricostruzione delle strutture portanti della parte distrutta vengono ripartite e addebitate ai Condomini secondo i millesimi della tabella di proprietà, al pari del relativo premio di assicurazione che viene accreditato nella stessa proporzione, mentre quelle per la costruzione delle scale, dei soffitti, dei pavimenti e del lastrico solare di uso esclusivo vengono ripartite in base a quanto stabilito negli articoli precedenti per la ricostruzione degli stessi.

Art. 27

Spese dei condotti di scarico orizzontali e verticali

1] La spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria dei condotti di scarico orizzontali e dalla rete dei pozzetti delle acque chiare sono ripartite in misura proporzionale al valore di quota di proprietà generale di ciascun condomino o di proprietà di utilizzazione separata. (TAB. A o G)

2] La spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria dei condotti di scarico orizzontali, fosse biologiche, sono ripartite in misura proporzionale al valore di quota di proprietà generale di ciascun condominio o di proprietà generale di ciascun condomino o di proprietà di utilizzazione separata. (TAB: A o G)

3] Le spese per manutenzione dei condotti di scarico verticali delle acque chiare, limitatamente al condotto comune, sono ripartite esclusivamente fra le proprietà su cui insiste detto condotto. Cioè, con i millesimi di utilizzazione di proprietà separata attinente ai condotti di scarico acque chiare. (TAB. G)

4] Le spese per manutenzione dei condotti di scarico verticali delle acque scure, limitatamente al condotto comune, sono ripartite esclusivamente fra le proprietà su cui insiste detto condotto. Cioè, con i millesimi di utilizzazione di proprietà separata attinente ai condotti di scarico acque scure. (TAB. G)

Art. 28

Ripartizione delle spese per le parti di proprietà esclusiva insistenti sulla cosa comune:

balconi - avvolgibili - persiane - saracinesche .

1] Le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria delle ringhiere - pilastri - intonaci - fondi e sottofondi dei balconi e bovindi sono a esclusivo carico dei relativi proprietari di queste pertinenze e non è spesa comune ascrivibile a tutti i Condomini. Così dicasi degli avvolgibili, delle persiane, delle saracinesche.

2] Pur rimanendo a carico di ciascun condomino che ne abbia la proprietà, la manutenzione

ordinaria e straordinaria dei balconi - bovindi - avvolgibili - persiane -saracinesche, obbliga i rispettivi proprietari alle delibere di assemblee in ordine alla manutenzione facciate.

Art. 29

Ripartizione delle spese: soffitti - volte- solai

Le spese per manutenzione e ricostruzioni dei soffitti - delle volte - dei solai – sono sostenute dai proprietari dei piani l' uno all' altro sovrastanti, restando a carico del:

- a) piano superiore: la copertura del pavimento
- b) piano inferiore: l' intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 30

Ripartizione delle altre spese

Ogni altra spesa non prevista negli articoli precedenti viene ripartita in base a quanto stabilisce la legge (art. 1123 ss. C.C.).

Le spese postali e legali sostenute a qualunque titolo (convocazioni, informative, spedizione verbali, messa in mora, ecc.) per il singolo Condomino dovranno essere addebitate immediatamente all'interessato. Le predette spese vanno subito defalcate da ogni tipo di versamento effettuato, per cui eventuali morosità saranno da ascrivere al mancato o parziale versamento di quote condominiali ordinarie o straordinarie.

Gli importi relativi dovranno essere pari al doppio delle effettive spese postali arrotondati all'Euro.

Art. 31

Schema di ripartizione delle spese per la manutenzione della copertura

Sono valide ed in vigore le ripartizioni indicate negli allegati schemi 2-3

TITOLO IV

FINANZIAMENTO E CONTABILITÀ'

Art. 32

Fondi per le spese

1] Per far fronte alle spese di gestione del Condominio i Condomini versano le quote di loro spettanza riportate nello stato di ripartizione preventivo.

2] I versamenti delle quote di cui al precedente comma, dovranno essere effettuati all'incaricato o sul **c/c postale n° 337094379** anticipatamente entro il 5 del mese e comunque non oltre quindici giorni dalla richiesta. In difetto di che, i Condomini morosi dovranno versare **una penale dell' 1.50 %** sulla somma dovuta ogni quindici giorni di ritardo o se più convenienti per il Condominio, un interesse pari al tasso praticato dalla Banca aumentato del 5%, senza pregiudizio degli atti previsti

dall' art. 63 R.D. 30 marzo 1942, che l' amministratore compirà, di norma, entro sessanta giorni dalla predetta richiesta, sentito il parere dell' Assemblea dei Condomini.

I proventi della penale sono considerati omogenei con le spese generali e dedotti da queste prima della loro ripartizione.

3] Nessun reclamo o contestazione autorizza il Condomino a ritardare od omettere il versamento delle quote dovute all' amministrazione.

4] Prima di dare inizio alla procedura di cui all' art. 63 del D.R. 30 marzo 1942, n.318, l' amministratore può affidare la riscossione delle quote dei contributi e di quanto altro dovuto dai Condomini, a un istituto bancario mediante la emissione di ricevuta bancaria, addebitando le relative spese ai Condomini interessati.

5] Al Condomino che non provvede al pagamento dei contributi per un semestre dalla data della richiesta, può essere sospesa, l' utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato, senza pregiudizio degli altri provvedimenti previsti dalla legge e dal presente regolamento.

6] I contributi condominiali, le quote e quant' altro dovuto ai Condomini, devono essere versati dalle persone elencate nello stato di ripartizione preventivo, fino al termine dell' esercizio, anche nel caso in cui durante lo stesso, le unità immobiliari relative vengano cedute. Tali contributi, quote, ecc., verranno invece chiesti al rispettivo acquirente quando il cedente delle unità stesse non abbia provveduto sollecitamente al loro versamento.

7] Ogni versamento è imputato alle rate non contestate, secondo l' ordine di scadenza, mentre per quelle contestate, l' imputazione sarà tenuta sospesa fino alla definizione della divergenza.

8] A giudizio dell' Assemblea, potrà essere costituito un fondo di riserva con quote non eccedenti un quinto dei contributi ordinari risultanti dallo stato di ripartizione preventivo dell' esercizio corrente, per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali o imprevedibili.

9] L' amministrazione del fondo di riserva è tenuta distinta da quella del fondo comune.

Art. 33

Incassi e pagamenti

1] L' amministratore, per gli incassi e i pagamenti relativi alla gestione condominiale, si avvale del **conto corrente n° 12283839** intestato al Condominio, nel quale i partecipanti effettuano i loro versamenti per mezzo di un apposito bollettino, compilato dall' Amministratore stesso, con l' indicazione, nella causale, della denominazione del Condominio, del titolo e dell' importo delle somme da versare.

2] L' invio del bollettino predetto, da parte dell' Amministratore, equivale a invito a versare le somme in esso indicate, e la ricevuta postale di pagamento tiene luogo alla quietanza.

3] Qualora l' interesse attribuito dagli istituti di credito sia superiore a quello corrisposto per i depositi in conto corrente postale, l' Amministratore si servirà anche di un conto corrente bancario,

per trasferirvi, a periodi brevi, i fondi del conto corrente postale. E' tuttavia in sua facoltà avvalersi del solo conto corrente bancario, quando sia ritenuto conveniente.

4] L' Assemblea, con la maggioranza di cui al comma quinto dell' art. 1136 c.c., può autorizzare l' apertura di un conto corrente bancario con fido per scoperto, dal quale l' amministratore può prelevare somme anche in eccedenza ai fondi esistenti per il pagamento urgente di spese impreviste o maggiori, avendo cura, volta per volta, di provvedere alla copertura dello scoperto, chiedendo sollecitatamente ai partecipanti il versamento dei contributi straordinari occorrenti; contributi la cui misura dovrà essere proporzionale ai millesimi contenuti nella tabella con la quale la spesa, o la parte di spesa, maggiorata degli interessi, che ha determinato lo scoperto, deve essere ripartita.

5] L' interesse delle somme depositate nel conto corrente postale viene introitato dal condominio e considerato, sia in sede di preventivo che di consuntivo, come entrata omogenea con le spese generali, dalle quali può essere dedotto prima della ripartizione.

In modo analogo, si procede per gli eventuali interessi passivi, per prelievi di somme destinate a spese generali, da addebitare ai Condomini, salvo quanto è stato detto nel precedente comma.

6] L' Amministratore può utilizzare previa autorizzazione dell' Assemblea, in alternativa al sistema di riscossione di pagamento regolato del presente articolo e dal precedente, un sistema diverso a sua scelta qualora lo ritenga conveniente e di più pratica attuazione.

Art. 34

Chiusura dell' esercizio finanziario

1] L' esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno e l' Amministratore è tenuto a presentare il relativo rendiconto entro 90 giorni dalla scadenza.

2] Tutte le spese elencate nel rendiconto devono essere documentate con fatture e/o ricevute, a meno che non si tratti di spese minute come quelle postali,.

3] Il rendiconto annuale verrà esaminato dall' Assemblea.

4] Le somme risultanti a debito dei singoli condomini, iscritte nello stato di riparazione consuntivo, dovranno essere da questi rimborsate al condominio entro dieci giorni dall' approvazione.

Trascorso inutilmente tale termine, ai Condomini morosi verrà applicata una **penale pari all' 1.50%** della somma stessa per ogni quindici giorni di ritardo o, se più conveniente per il condominio, una percentuale pari al T.U.S. aumentato del 5%, senza pregiudizio degli atti previsti dall' art. 63 R.D. 30 marzo 1942, n. 318, che l' amministratore compirà, normalmente entro sessanta giorni dalla predetta richiesta, sentito il parere del Consiglio di Condominio. E' applicabile, anche in questo caso, il comma terzo del precedente articolo 32.

5] L' importo delle somme riscosse per l' applicazione delle targhe e per le sanzioni pecuniarie verrà detratto dalle spese ordinarie da ripartire secondo la tabella di proprietà, sia in sede di preventivo che di consuntivo.

6] Le somme riscosse a titolo di risarcimento dei danni, versate dai Condomini o dalla compagnia assicuratrice, sono considerate omogenee con le corrispondenti spese e dedotte dalle stesse prima della loro ripartizione.

7] Il rendiconto condominiale deve essere approvato dall'Assemblea con una maggioranza pari ad 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore millesimale. La minoranza rimarrà soccombente

8] Il Condmino dissenziente, che non intenda pagare quanto da lui dovuto secondo la delibera di approvazione del rendiconto della gestione condominiale, deve impugnare la delibera davanti all'autorità giudiziaria nei termini di trenta giorni dalla delibera stessa, se era presente all'Assemblea o dalla data di spedizione della delibera, se era assente.

TITOLO V

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Art. 35

Amministratore

1] L' Assemblea nomina un Amministratore e ne fissa il compenso, con un numero di voti che rappresentano la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio =500 millesimi.

2] L' Amministratore deve possedere un grado di istruzione adeguato alle mansioni che gli sono attribuite, determinate di volta in volta dall' Assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell' art. 1136 c.c. e non deve essere stato revocata dall' autorità giudiziaria dalle stesse funzioni presso altri condomini, né avere subito condanne per azioni infamanti e non essere stato interdetto o inabilitato entro il triennio precedente.

3] L' Amministratore dura in carica un anno e può essere confermato anche tacitamente o revocato, a norma di legge. Egli è tenuto, salvo casi di impossibilità, a continuare a svolgere le sue funzioni anche dopo le dimissioni, fino alla nomina del suo sostituto, purché questa non si protragga per oltre tre mesi dalle dimissioni stesse. Nel qual caso, ha diritto di lasciare l'incarico, previo ricorso all' Autorità Giudiziaria.

Art. 36

Attribuzioni dell' amministratore

1] L'Amministratore deve:

a) eseguire le deliberazioni e curare l'osservanza del presente regolamento;

b) stipulare i contratti necessari;

c) disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

- d) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni;
- e) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- g) sottoporre tempestivamente all' Assemblea per l' approvazione, le proposte per l' esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione;
- h) ordinare i lavori di straordinaria manutenzione in caso d' urgenza, riferendone alla prima assemblea a norma dell' art. 1135 c.c.;
- i) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun esercizio finanziario ed al termine del suo mandato;
- j) essere iscritto ad un albo o una associazione di categoria riconosciuta a livello nazionale e inserita nella CEAB
- k) consegnare al successore il fondo di cassa, i documenti e gli atti del condominio;
- l) compilare a tempo opportuno lo schema del preventivo, lo stato di ripartizione preventivo, il consuntivo da sottoporre all' approvazione dell' Assemblea;
- m) compiere ogni altro atto che non sia riservato all' Assemblea;
- n) tenere i seguenti atti e documenti:
- inventario delle cose mobili comuni;
 - registro dei verbali dell' Assemblea, nei quali dovranno essere trascritti o allegati anche i preventivi, i consuntivi e gli stati di ripartizione;
 - registro dei verbali di riunione del Consiglio di Condominio;
 - registro di cassa delle entrate e delle uscite;
 - ogni altra scrittura contabile ritenuta necessaria;
 - elenco dei consiglieri condominiali e dei Condomini con le loro generalità e la loro residenza o domicilio con l' indicazione degli estremi del titolo di acquisto delle rispettive unità immobiliari;
 - elenco dei possessori, usufruttuari, usuari e locatori delle unità immobiliari con le loro generalità e la loro residenza o domicilio.
- 2] Gli atti e i documenti predetti devono essere vidimati in ogni pagina da un componente del Consiglio dei Condomini ed essere tenuti a disposizione di ciascun condomino per la consultazione.
- 3] Le attività di cui alle precedenti lettere devono essere compiute dall'Amministratore, il quale nello svolgimento delle stesse può farsi coadiuvare, sotto la sua responsabilità, da elementi idonei, con spese a suo carico. Deve invece valersi, a spese del Condominio, dell'opera di professionalità

iscritti nei relativi albi, quando si tratti di attività e a questi riservate, e affidare, sempre a spese del Condominio, ad artigiani, a lavoratori autonomi o ad appaltatori, i lavori di riparazione, di rifacimento o ricostruzione di opere o impianti condominiali.

Art. 37

Rappresentanza

1] Nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge o dei maggiori poteri conferiti dal presente regolamento o dall'Assemblea, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e, con le dovute autorizzazioni, se richieste, può agire in giudizio sia contro i condomini che contro i terzi.

2] Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrative che si riferiscano alle stesse.

3] Qualora la citazione o provvedimento abbia un contenuto che esuli dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'Assemblea dei condomini.

Art. 38

Provvedimenti dell'Amministratore

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i Condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso reclamo all'Assemblea e avverso la decisione di questa può proporsi il tentativo di conciliazione e successivamente il ricorso arbitrale, entro 30 gg. dalla data di trasmissione del provvedimento.

Art. 39

Consiglio dei Condomini

1] Il Consiglio dei Condomini è composto di tre membri scelti fra i proprietari di unità immobiliari. Esso nomina al suo interno il Consigliere Anziano, che sostituisce l'Amministratore in caso di sua assenza o di impedimento per l'ordinaria amministrazione.

Dura in carica per un esercizio finanziario.

2] Il Consiglio dei Condomini è l'organo consultivo dell'amministratore che lo convocherà quando lo riterrà necessario.

3] I Consiglieri condominiali controllano le operazioni di amministrazione del Condominio,

riferendone all'Assemblea in sede di consuntivo o, se necessario, anche prima, ed esprime parere sulla proposta dell'amministratore di chiedere ai Condomini contributi straordinari per spese impreviste (o maggiori) urgenti, la cui misura individuale viene determinata in base ai millesimi di cui alla tabella con la quale le spese stesse devono essere ripartite. Essi, inoltre, procedono al tentativo di conciliazione di cui ai successivi art. 52 e segg.

4] Il consiglio dei Condomini adotta le sue determinazioni con la maggioranza di due terzi, salvo per gli oggetti conferitigli dall' Assemblea a norma dell' art. 42 punto 2, per i quali è richiesta l' unanimità.

5] Al termine del mandato, ai Consiglieri non può essere corrisposta, a titolo di rimborso spese, una indennità.

Art. 40

Assemblea dei Condomini

1] L' Assemblea dei Condomini è organo deliberante

2] I poteri sono sanciti dal Codice Civile. Essi non possono invadere la sfera privata.

Art. 41

Composizione dell' Assemblea

L' Assemblea si compone dei proprietari delle unità immobiliari posti nel condominio, i quali possono partecipare anche per mezzo di delegato. All'Assemblea possono partecipare, nei casi stabiliti dalla legge, anche gli usufruttuari, gli usuari, i titolari del diritto di abitazione, i possessori e i locatori.

Art. 42

Attribuzioni dell' Assemblea

1] L' Assemblea provvede:

a) alla conferma dell' amministratore ed al suo compenso;

b) all' approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l' esercizio;

c) all' approvazione dello stato di ripartizione delle spese preventive;

d) all' approvazione del rendiconto annuale dell' amministratore;

e) all' approvazione dello stato di ripartizione consuntivo;

f) alle spese di manutenzione straordinaria;

g) alla nomina del Consiglio dei Condomini e dei Revisori dei Conti;

h) alla approvazione di eventuali regolamenti interni per una disciplina più particolareggiata di alcuni servizi;

i) all'eventuale nomina del portiere.

Art. 43

Convocazione dell' Assemblea

1] L' assemblea, oltre che annualmente, in via ORDINARIA per le deliberazioni indicate nel precedente articolo, può essere convocata in via STRAORDINARIA dall'Amministratore, quando lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell' edificio.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'Amministratore, l' Assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata su iniziativa di ciascun condomino.

2] L' **avviso di convocazione** deve essere consegnato direttamente o comunicato, mediante raccomandata postale o a mano con avviso di ricevimento, almeno cinque giorni prima della data fissata per l' adunanza, a ciascun avente diritto nel domicilio da questo indicato. **Le spese relative sono a carico dei singoli condomini.**

3] Quando l' oggetto sul quale l' Assemblea è chiamata a deliberare riguarda la custodia, l'amministrazione o la manutenzione ordinaria dell' edificio in condominio, l'avviso va inviato a chi ha il diritto di usufrutto, di uso o di abitazione sulle unitàimmobiliari, mentre quando si tratti di oggetti relativi alla manutenzione straordinaria, alle innovazioni, al rifacimento o alla ricostruzione di parti o impianti condominiali, l'avviso stesso va inviato al nudo proprietario. Se invece gli oggetti all'ordine del giorno si riferiscono agli uni e agli altri, l' avviso va inviato a entrambi.

4] I proprietari di proprietà indivisa devono essere invitati tutti salvo se diversamente indicato dagli stessi, ma di essi uno solo ha diritto a rappresentarli tutti nelle discussioni e nelle relative delibere: il gruppo in comunione diventa il condomino.

5] Nei casi in cui le materie da discutere si riferiscono alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, oppure alla modificazione di altri servizi comuni, l' avviso di convocazione viene comunicato, a cura dei proprietari, ai conduttori delle unità immobiliari.

6] L' avviso di convocazione deve indicare, oltre agli oggetti da discutere, anche il luogo, il giorno e l' ora della riunione, sia in prima che in seconda convocazione, oltre che la firma di chi ha convocato l' assemblea.

7] **Non infirma la validità dell'Assemblea la restituzione del plico postale per assenza del Condomino dal domicilio indicato nel precedente comma secondo o per cambio di indirizzo non notificato all'Amministratore almeno trenta giorni prima della spedizione del plico stesso.**

Art. 44

Costituzione dell' Assemblea e validità delle deliberazioni

1] L'assemblea è regolarmente costituita **in prima convocazione** con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al Condominio.

2] Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

3] A parziale deroga del comma terzo dell'art. 1136 del C.C., può essere prevista e/o indetta un'Assemblea **in seconda convocazione**, qualora nella prima non si raggiunga il numero legale, da tenere anche nello stesso giorno dopo un'ora dalla prima o comunque non oltre dieci giorni da quest'ultima.

Qualora, invece l'Assemblea sia stata convocata soltanto in prima convocazione e non si possa deliberare per mancanza di numero legale, può essere indetta una nuova riunione non prima del giorno dopo e non oltre 10 giorni dalla prima.

Nell'uno e nell'altro caso, la seduta è valida con almeno 1/3 dei partecipanti e 334 millesimi.

4] 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, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità o transazioni, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

5] Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 c.c., devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

6] Per la alienazione o la costituzione di diritti reali sulle cose comuni o per le locazioni di esse superiore a nove anni, è richiesto il consenso di tutti i partecipanti.

7] L'Assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i Condomini sono stati invitati alla riunione.

8] Il numero di voti per la validità delle deliberazioni s'intende riferito all'oggetto di ciascuna di esse.

9] Ogni condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi assegnati dalla Tab.A alla sua porzione di fabbricato.

10] Quando l'unità immobiliare sia soggetta a usufrutto, uso o abitazione, il titolare di questi diritti dispone di tanti voti quanti sono i millesimi indicati nella tabella di proprietà per l'unità immobiliare sulla quale verte il suo diritto.

11] L'Amministratore nel caso in cui non sia un Condomino partecipa alle riunioni dell'assemblea senza diritto al voto, per fornire, a richiesta, chiarimenti, salvo i casi in cui l'argomento in trattazione riguardi la sua nomina, la sua conferma o la sua revoca o una questione nella quale egli abbia comunque un interesse diretto; casi, questi, in cui l'Amministratore può intervenire solo se invitato con decisione unanime dei presenti.

Art. 45

Maggioranza per la validità delle deliberazioni (Condomini 51; 1/3 = 17; 2/3 = 34)

Art. 46

Formalità preliminari e direzione dell'Assemblea

1] Gli intervenuti all'Assemblea, sotto la direzione del Consigliere Anziano, trascorsi trenta minuti dall'ora fissata, nomina di volta in volta un Presidente e un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al Condominio, presenti all'Assemblea.

2] *L'incarico di Segretario può essere conferito all'Amministratore*, salvo i casi di cui alla seconda parte del co. 11 del precedente art. 44.

3] La regolarità della convocazione dell'Assemblea viene accertata da Presidente unitamente a chi ne faccia richiesta all'inizio della seduta, mediante esame dei documenti relativi. *La validità della sua costituzione, contestualmente dichiarata, è efficace per tutta la sua durata, anche se una parte degli intervenuti si assenti dalla riunione.*

4] L'Assemblea è diretta dal Presidente, il quale disciplina la discussione prescrivendo quanto serve perché la trattazione degli argomenti avvenga in modo ordinato, e la dichiara chiusa quando la ritenga sufficiente.

Art. 47

Diritto di voto e di delega

1] Ogni Condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi assegnati alla sua unità immobiliare dalla Tab. A e può intervenire all'Assemblea anche per mezzo di delegato.

2] Le deleghe a rappresentare i condomini, che devono avere forma scritta, vengono controfirmate dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea e allegate al verbale della seduta.

3] Qualora una unità immobiliare dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante dei comproprietari interessati. In mancanza provvede per sorteggio il Presidente

4] Gli aventi diritto al possesso, usufrutto, uso o abitazione, esercitano il diritto di voto negli affari che riguardano la custodia, l'amministrazione o la manutenzione ordinaria, mentre nelle deliberazioni che concernono la manutenzione straordinaria, le innovazioni, i rifacimenti e la ricostruzione delle parti o di impianti comuni, il voto spetta al nudo proprietario.

5] Ciascun condomino non può avere più di **tre deleghe**.

6] All'Amministratore non possono essere conferite deleghe.

Art. 48

Espressione di voto

- 1] Sulla proposta messa a votazione, il voto palese viene espresso per alzata di mano o per alzata e seduta, oppure pronunciando la parola "Sì" o "No" o la parola "Astenuto".
- 2] Il voto segreto, non è ammesso.
- 3] Il risultato della votazione è indicato nel verbale.

Art. 49

Verbale dell'Assemblea

- 1] Il verbale dell'Assemblea viene redatto dal Segretario, seguendo le direttive del Presidente, durante la stessa, e i presenti vengono invitati, al termine della riunione, a sottoscrivere il verbale stesso.
- 2] Chi chiede l'iscrizione a verbale di dichiarazioni pertinenti, deve dettarne il testo al Segretario. Sulla pertinenza delle dichiarazioni, decide, a richiesta anche di uno solo dei presenti, l'Assemblea a maggioranza di voti.
- 3] Il verbale deve contenere l'indicazione del luogo e la data dell'adunanza, l'ordine del giorno, l'elenco degli intervenuti, personalmente o per delega con i relativi valori millesimali, la nomina del Presidente e del Segretario, la constatazione della regolarità della convocazione e della costituzione dell'Assemblea (in prima o in seconda convocazione), un sommario resoconto della discussione, il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna e le dichiarazioni pertinenti di cui al secondo comma del presente articolo.
- 4] Il verbale viene firmato dal Presidente e dal Segretario e deve essere trascritto nell'apposito registro o raccolto in un fascicolo da rilegare periodicamente, previa sottoscrizione di ciascuna pagina di esso.
- 5] Dopo la trascrizione del verbale, gli errori materiali e di calcolo, sfuggiti nelle deliberazioni, non possono essere corretti se il verbale è già firmato.
- 6] Copia del verbale deve essere trasmessa a tutti i condomini entro dieci giorni dalla data della deliberazione, mediante consegna a mano oppure a mezzo posta semplice ai presenti all'Assemblea (anche per delega) e per raccomandata con ricevute di ritorno agli assenti. **Le**

spese relative sono caricate individualmente ai Condomini interessati.

Art. 50

Valore delle deliberazioni dell'Assemblea

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini e possono essere impugnate con le modalità ed i termini previsti al Titolo VI

Art. 51

Dissenso dei Condomini rispetto alla lite

1] Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o raccomandata R.R. all'Amministratore, può scindere la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

2] La notifica dalla separazione nella lite da parte del dissenziente dovrà essere effettuata all'Amministratore entro trenta giorni:

a) dalla data della delibera, se il dissenziente era all'assemblea;

b) dalla data di spedizione della copia conforme all'originale del verbale di assemblea, se il condomino dissenziente era assente.

3] Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

4] Se l'esito della lite è stato favorevole al condomino, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio, è tenuto a concorrere alle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art. 52

Ricorso all'Autorità giudiziaria

Ciascuna parte può ricorrere all'Autorità giudiziaria a norma dell'art. 1137 c.c. per le questioni che non possono essere risolte.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 53

Sanzioni

Per infrazioni alle norme relative all'uso delle parti comuni e a quelle stabilite dal presente Regolamento, il Condomino è passibile di una sanzione pecuniaria da determinarsi caso per caso con delibera del Consiglio dei Condomini, oltre all'eventuale risarcimento dei danni arrecati.

Le sanzioni sono inflitte dall'Amministratore.

Art. 54

Copia degli atti

L'Amministratore, previo pagamento delle spese relative, rilascia ai Condomini copie dei documenti relativi all'amministrazione del condominio.

Art. 55

Rinvio a norme legislative

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa riferimento e rinvio alle norme contenute nella legge sulla comunione, sul condominio e sui contratti, nonché ad ogni altra disposizione legislativa e/o amministrativa vigente in materia.

Art. 56

Approvazione e validità del presente Regolamento

Il presente regolamento è stato approvato nell'Assemblea del _____, ed è diventato immediatamente esecutivo.

Esso, controfirmato dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea, e dall'Amministratore pro-tempore, sarà consegnato, a spese degli interessati, ai condomini che ne faranno richiesta.

Art. 57

Conservazione agli atti e richiamo nei patti di acquisto o cessione

L'originale del presente Regolamento è conservato dall'Amministratore pro – tempore agli atti del Condominio e dovrà essere oggetto di passaggio di consegne con l'Amministratore subentrante.

Il Regolamento dovrà essere richiamato ed accettato espressamente nei contratti di acquisto dei singoli cespiti e/o di cessione a qualsiasi titolo perché abbia forza di patto e non sia ignorato da coloro che ne abbiano interesse.

Città gg mese aaaa

IL SEGRETARIO IL PRESIDENTE

(Nome e Cognome) (Nome e Cognome)

L'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE

Nome e Cognome
