

**CONDominio DELLA POSTA  
VIA ODESCALCHI-MARIANI  
20038 SEREGNO - MI -**

**REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

**PREMESSA**

L'Immobilie è costituito da due corpi di fabbrica, denominati E 1 con ingresso in Via Mariani ed E 2 con ingresso in vi Odescalchi, collegati da una parte centrale.

Al piano Terreno, la parte centrale è adibita a cortile con parcheggio autovetture, ai due piano interrati a corsello per accesso ai box.

**LA PROPRIETA' COMUNE**

Il complesso immobiliare di cui trattasi è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 928/00 rilasciata in data 15 Giugno 2001, del Comune di Seregno – Mi -.

Nella concessione sono indicate le aree contraddistinte dal foglio nr. 25, al mappale nr. 461 - sono a tutti gli effetti aree condominiali.

· Con i vincoli di cui sopra, sono parti comuni dell'intero complesso immobiliare: il relativo sedime, così come previsto dalla concessione edilizia, le aree scoperte, compresi i giardini e cortili, tutti i servizi tecnologici interrati, le fognature, gli impianti antincendio, l'autoclave, i cancelli carrai, impianto di addolcimento e trattamento acqua, la rampa per accesso all'autorimessa e, in genere, le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune; sono parti comuni altresì i portici. Per quanto riguarda la parte centrale degli edifici sono proprietà comuni all'intero complesso immobiliare: le fondamenta, le strutture portanti, i muri perimetrali ed il cortile, che è stato assegnato a parcheggio ad uso pubblico. A favore del Comune di Seregno è stata accesa servitù perpetua, con atto stipulato presso il Notaio Iannaccone di Seregno in data 18 Settembre 2000, il quale stabilisce l'uso pubblico dell'area di circa 700 mq. Individuata in tinta grigio puntinato e delimitata dalle lettere A,B,C,D,E,F,H, come da disegno allegato. L'area dovrà essere destinata a parcheggio pubblico in conformità delle previsioni del piano regolatore generale vigente ed adottato e dovrà essere mantenuta in perfetto stato di manutenzione da parte del Condominio, che avrà l'obbligo della manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Per patto il Comune di Seregno si impegnerà a valutare la possibilità di chiudere nelle ore serali, detta area, con orari da concordare.

· Sono invece parti esclusive dei due separati corpi di fabbrica, i rispettivi muri perimetrali, le colonne verticali di scarico, le fondamenta, le strutture portanti, la copertura del tetto, le facciate, i portoni d'ingresso, le pareti dei vani scala e dei vani ascensore, e tutti i locali adibiti ai servizi condominiali; le corsie e i corridoi di cantina, i lucernari e le finestre destinati all'illuminazione dei vani scala; gli impianti idrici, elettrici, le scale, l'impianto degli ascensori, del citofono.

## VALORE DELLE QUOTE

Per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., i valori proporzionali di ciascun corpo di fabbrica sono riportati nella tabella allegata al presente regolamento, denominata "TABELLA GENERALE". e precisamente:

E 1 in millesimi 372.19 E 2 - in millesimi 324.88 BOX - in millesimi 302.93

I valori di cui sopra, potranno essere riveduti o modificati anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

- in conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, fosse notevolmente alterato il rapporto degli stessi

Nei casi di frazionamento dell'unità immobiliare, gli interessati dovranno procedere a proprie cure e spese alla divisione dei millesimi attribuiti a tale proprietà, nonché alla ripartizione dei contributi versati nel fondo comune e nel fondo di riserva, e rendere edotto l'amministratore di tali elaborati, sottoscritti per accettazione dalle parti interessate.

## DIVIETI SULLE PARTI COMUNI

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, previa esplicita richiesta, possono essere concesse dall'amministratore, il quale potrà accordarle per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

2. E' vietato depositare moto, bici negli spazi comuni interni (atrio d'ingresso, vano scale, corridoi, corsello box ecc.).

3. E' vietata la sosta dei veicoli nelle aree comuni, salvo nelle zone già destinate a tale scopo, ed il lavaggio degli stessi.

4. E' vietato esporre insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio e sulle facciate esterne, terrazze e lastrici solari, anche di uso esclusivo, che non siano conformi a quanto in merito sarà deliberato nella assemblea condominiale, la quale dovrà definire luoghi, modalità e caratteristiche, per esporre insegne societarie.

5. E' vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, antincendio, di depurazione dell'acqua, dell'impianto citofonico ed automatismo portoni e cancelli carrai automatici.

## CONCESSIONI SULLE PARTI COMUNI

1. E' data facoltà al proprietario dell'appartamento sito all'ultimo piano del corpo E 2 di posizionare degli altri tipi di scuri o tende pesanti, in sostituzione degli attuali scuri purché siano della medesima tinta e materiale degli attuali.

2. Sarà possibile installare in prossimità degli accessi alle varie proprietà private, adibite a studi professionali od uffici, delle telecamere a circuito chiuso, purché queste vengano segnalate, secondo il D. Lgs 196/2003, e la registrazione delle stesse non violino la legge sulla Privacy.

3. Viene data facoltà al proprietario dell'appartamento all'ultimo piano dell'immobile E 2 di chiudere con cancelletto l'ultimo tratto della rampa di scale che da accesso a detta proprietà, in corrispondenza della metà del pianerottolo di riposo, concedendone dunque uso esclusivo ma gravato da servitù di passaggio, per consentire l'accesso alla botola di ispezione della copertura e ai quadri antenna tv posti nel ballatoio di arrivo di suddetta rampa. Tale servitù sarà garantita dal deposito della chiave dello stesso cancelletto presso l'amministratore di condominio.

4. Viene data facoltà, fatta salva l'approvazione del Comune di Seregno, e previa la presentazione di bozza all'assemblea condominiale, al proprietario dell'appartamento all'ultimo piano dell'immobile E 2, di coprire con struttura idonea ed esteticamente in linea con la facciata dell'immobile, il terrazzo che si affaccia sulla via Odescalchi.

5. I lucernari di accesso ai tetti delle due unità immobiliari, dovranno essere messi in sicurezza onde evitare eventuali intrusioni sugli stessi, mentre la chiave d'accesso sarà data all'amministrazione.

#### **DIVIETI SULLE PARTI PRIVATE**

1. E' vietato destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all'igiene o al decoro dell'edificio. In particolare, i locali debbono essere esclusivamente destinati ad abitazione o ad uso uffici, negozi o studio professionali; mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari viene espressamente vietata la destinazione a gabinetto di cura per malattie infettive, contagiose e mentali, sedi di partito o sindacali o di associazioni, circoli, ritrovi, scuole in genere (e in particolare di musica, canto, ballo), è vietato infine qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché destinazioni contrarie ai regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco.

2. E' vietato ai condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali.

3. E' vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo in corrispondenza sia delle proprietà esclusive che comuni.

4. E' vietato introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici, ecc..

5. E' vietato tenere nei locali materie infiammabili o esplosive o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose.

6. E' vietato tenere animali che arrechino disturbo.

#### **DOVERI DEI CONDOMINI**

1. Ogni condomino deve consentire, a richiesta dell'amministratore, che nei locali di sua proprietà si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto o l'impossibilità del proprietario (o del suo conduttore) a consentire l'ingresso

nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque responsabile di ogni eventuale danno conseguente.

2. Ogni condomino è obbligato a comunicare immediatamente all'amministratore la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre proprietà private; i maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell'inadempiente.

3. Ogni condomino è tenuto a eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private.

4. Ogni condomino ha l'obbligo di notificare all'amministratore (a mezzo di lettera raccomandata) il proprio domicilio e le eventuali variazioni dello stesso, in difetto di che, il condominio si intenderà domiciliato presso il condominio o all'ultimo domicilio conosciuto.

5. In caso di trasferimento di proprietà, il condomino uscente ha l'obbligo di far conoscere al subentrante i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dal nuovo proprietario nell'atto di acquisto sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. Entrambi, hanno l'obbligo di rendere edotto l'amministratore dell'avvenuto passaggio nonché delle generalità e domicilio del nuovo proprietario. Il condomino subentrante è obbligato solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso e a quello precedente. I contraenti, provvederanno fra loro a ogni operazione di conguaglio relativamente ai contributi versati dal venditore nel fondo comune e nel fondo di riserva: gli stessi, non sono ripetibili. Quanto sopra, nelle parti applicabili, ha valore anche nei casi di costituzione di usufrutto da parte del condomino.

6. In caso di locazione, il condomino locatore ha l'obbligo di far conoscere al conduttore i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dall'inquilino nel contratto di locazione, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. L'amministratore ha rapporti unicamente con i condomini, i quali non possono servirsi della sua opera per l'eventuale riscossione dei contributi dai conduttori e rispondono di quanto eventualmente da questi dovuto.

7. I singoli proprietari esclusivi sono tenuti a provvedere alla manutenzione delle parti private a corredo delle parti comuni, (es. balconi, finestre ecc.), a proprie cure e spese.

9. La periodicità della pulizia del complesso e la scelta dell'impresa a cui affidare tale compito, verranno deliberate in sede assembleare e la spesa relativa verrà ripartita in base ai millesimi della "Tabella Generale" allegata.

## ASSICURAZIONI

Il fabbricato deve essere assicurato con polizza del tipo "Globale fabbricati", comprendente i rischi della Responsabilità civile e contro i danni derivanti dal fuoco, scoppio del gas e fulmini, tumulti, vandalismo e terrorismo, della rottura dei cristalli nonché i danni derivati dall'acqua, e della ricerca guasti. L'istituto assicuratore sarà scelto dall'assemblea dei condomini, la quale determinerà pure il capitale iniziale da assicurare, nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione, nonché i massimali di valore per i rischi assicurati e ogni eventuale variazione della polizza.

## **Norme relative alla ripartizione delle spese**

### **PREMESSA**

Ai fini della corretta applicazione del presente regolamento, si precisa sulla base della costante interpretazione giurisprudenziale in merito alla identificazione delle parti comuni dell'edificio, che sono stati tenuti in costante evidenza i principi della presunzione sulla "comproprietà totale" e sulla "comproprietà parziale", a seconda cioè che le parti, impianti e servizi comuni del complesso immobiliare siano obiettivamente destinati al servizio di tutte o di solo talune proprietà esclusive. Quanto precede, sulla base essenzialmente della compartecipazione alle singole spese da parte dei condomini (ciò sempre che, ovviamente, il contrario non risulti dal titolo).

### **OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE**

Tutti i condomini sono tenuti a contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate dall'assemblea dei condomini, in ragion dell'interesse di ognuno e secondo le disposizioni che seguono. Nei casi in cui la proprietà esclusiva appartenga a più comproprietari pro-indiviso, l'obbligo della partecipazione alle spese è solidale fra tutti loro. Nessun condomino può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alle relative contribuzioni. Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo a esonero delle spese condominiali. Ai fini del riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione o ricostruzione delle parti comuni, interessanti tutti o parte dei condomini, non assume alcuna rilevanza il fatto che le singole unità esclusive siano o non siano in vicinanza delle parti interessate ai lavori.

### **PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI**

Il preventivo delle spese, nonché l'ammontare dei contributi, il numero e l'importo delle quote, loro scadenza e modalità di versamento sono stabiliti dall'assemblea all'inizio di ogni esercizio amministrativo; la stessa, stabilisce la data di inizio e di chiusura dell'esercizio. In difetto di quanto sopra e limitatamente alle spese relative alla gestione amministrativa ordinaria, l'amministratore provvederà a propria discrezione, tenuto conto sia delle esigenze di cassa del corso dell'anno sia dell'effettiva interessenza dei condomini sulle singole spese. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini in sede di chiusura contabile, dovranno essere versate entro 20 gg. dalla comunicazione dell'amministratore. Il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore, può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali. Nel caso di ritardo del pagamento dei contributi rispetto alla data di scadenza stabilite il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi legali (attualmente del 3,%); l'amministratore nel contempo, dovrà procedere alla riscossione dei contributi mediante richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, con facoltà di procedere previamente con sollecito formale. In ogni caso, sono addebitati al condomino inadempiente le spese e gli onorari relativi sia ai solleciti, sia all'azione legale, nonché il risarcimento di ogni eventuale danno derivante dallo stato di morosità.

### **SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETA' COMUNI INDIVISIBILI**

Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione attinenti alle parti comuni indivisibili e non suscettibili di utilizzazione separata, comunque tutto quanto già precisato al punto "proprietà comune" e non suscettibili d'uso separato, e le altre pertinenze costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e

all'uso comune, nonché le spese relative all'amministrazione dello stabile, all'assicurazione, alle imposte e tasse di carattere generale.

#### **SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETA' COMUNI DIVISIBILI**

Sono poste a carico dei soli compartecipanti che ne traggono utilità, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, le spese relative all'uso e alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione, attinenti alle parti suscettibili di utilizzazione separata e come meglio specificato al punto "parti comuni" suscettibili di uso separato".

#### **ACQUA POTABILE**

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà in base al numero delle persone site nell'intero condominio, per quanto riguarda negozi, studi privati ed uffici, l'addebito, per numero di persone, verrà definito in base alla loro destinazione d'uso.

#### **AUTOCLAVE**

La spesa di esercizio, di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione dell'autoclave, sono ripartite in base alle quote millesimali di comproprietà fra tutti i condomini comproprietari dell'impianto idrico comune.

#### **ANTINCENDIO**

Le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ripartite in base ai millesimi di comproprietà dell'impianto stesso.

#### **CONTRIBUTI PREVIDENZIALI - POLIZZE INFORTUNI**

I contributi dovuti per legge, nel caso di personale dipendente (addetti alle pulizie, portieri, giardinieri, ecc.), nonché le spese per la stipulazione di polizze di assicurazione private, facoltative contro i rischi professionali degli appaltatori dei servizi (polizze infortuni), vanno posti a carico dei condomini o del gruppo di condomini che trae utilità da detti servizi e ripartite conformemente a quanto previsto per gli stessi.

#### **CORTILI – PASSI CARRABILI – BOX INTERRATI E RAMPA DI ACCESSO – POSTI AUTO ESTERNI**

Le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile, passi carrabili e di tutta l'area adibita a parti comuni, vanno ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà.

#### **FOGNATURE**

Le spese di pulizia, manutenzione, riparazione e ricostruzione relative alle parti della rete fognaria di uso comune a tutti i condomini, saranno poste a carico degli stessi e ripartite in proporzione alle quote millesimali di proprietà. Le stesse spese, relative alle parti della rete fognaria destinate all'uso di un solo gruppo di condomini (ad es. colonne verticali di scarico), saranno poste a esclusivo carico di questi ultimi, e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà, qualunque sia il punto di intervento. Le stesse spese relative alle parti di rete fognaria, dal punto di derivazione delle stesse con le proprietà esclusive, sono poste a carico di queste ultime (ad es. imbraghi).

Gli stessi criteri, saranno adottati ai fini del riparto delle spese sostenute per il risarcimento dei danni che la rete fognaria abbia causato alle parti comuni o private a seguito di guasti.

#### SOFFITTI - SOLAI E MURI DIVISORI

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Analogamente, le spese per la manutenzione e ricostruzione dei muri divisori di appartamenti sono poste a carico dei proprietari confinanti in parti uguali fra gli stessi. Gli stessi criteri saranno adottati per quanto riguarda gli isolamenti termici e acustici interposti a dette strutture.

#### SCALE

Le spese di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle scale (rampe, scalini, pianerottoli, intonaci sotto le rampe, ecc.), nonché l'imbiancatura, vanno poste a carico dei millesimi di proprietà per ciascun corpo di fabbrica a cui tali spese si riferiscono e ripartite secondo quanto stabilito dalle normative regolamentari dei vari Corpi di fabbrica

#### ASCENSORI

Le spese di manutenzione ordinaria degli ascensori e dei vani ascensore, nonché le relative spese di esercizio, vanno poste a carico e ripartite secondo le normative regolamentari per ciascun corpo di fabbrica a cui tali spese si riferiscono, ed in funzione della relativa tabella millesimale allegata "ALLEGATO B" – I box che insistono sotto l'edificio E 1 verranno considerati di pertinenza dello stesso, con il medesimo criterio anche i box che insistono sotto l'edificio E 2,

Per quanto riguarda i negozi dell'edificio E 1, fintanto che la situazione strutturale non permette l'accesso alle parti comuni per l'utilizzo degli ascensori, non parteciperanno alle spese ordinarie e straordinarie.

#### CITOFONI - IMPIANTO TV -

Le spese relative alla manutenzione e sostituzione di detti servizi, verranno ripartite in misura uguale tra i condomini che ne traggono beneficio.

#### CANCELLI AUTOMATICI

La spesa relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria, verrà ripartita in base ai millesimi di proprietà dell'intero complesso dei due corpi di fabbrica.

#### CANNE FUMARIE

Le spese relative alla pulizia, manutenzione e ricostruzione delle canne fumarie, sono a carico delle rispettive proprietà di pertinenza; qualora le stesse siano di pertinenza di un gruppo o di tutti i condomini, le spese sono poste a carico dei condomini interessati e ripartite in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

## **Norme relative all'amministrazione**

### **ASSEMBLEA**

L'assemblea è l'organo decisionale del condominio; essa delibera su tutti gli aspetti della gestione. Della medesima, fanno parte indistintamente tutti i condomini. Nel caso di trasferimento di proprietà, per condomino va inteso l'ultimo proprietario. Requisiti essenziali per la validità di qualsiasi deliberazione presa dall'assemblea, è la preventiva convocazione in essa di tutti i condomini; e l'omissione dell'avviso di convocazione, anche nei confronti di uno solo dei partecipanti al condominio determina la nullità assoluta e radicale della deliberazione. L'avviso di convocazione dovrà essere comunicato in forma scritta e inoltrato a mezzo di lettera raccomandata postale o a mano con raccolta di firme, esso va notificato con preavviso di almeno 5 gg. interi sulla data prevista per l'assemblea. L'avviso di convocazione, deve indicare il luogo, la data, l'ora e l'oggetto dell'assemblea, nonché l'indicazione se trattasi di 1° ovvero di 2° convocazione: entrambe le convocazioni possono tuttavia essere previste nello stesso avviso di convocazione. Il luogo deve essere compreso entro i confini della città in cui sorge il condominio, e deve essere idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento della discussione. Lo svolgimento dell'assemblea ordinaria, dovrà avvenire entro 90 gg. dal termine della gestione, onde consentire all'amministratore la redazione del rendiconto e il riparto delle spese. L'ordine del giorno deve essere dettagliato e completo, comprensivo degli argomenti che anche un solo condomino avesse richiesto (in forma scritta). L'assemblea straordinaria, può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente 10 gg. dalla richiesta, i condomini richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione. Va precisato, a norma dell'Art. n° 392 L.27/7/1978 (equo canone), che il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, previa convocazione da parte dell'Amministratore del Condominio, senza diritto di voto, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

L'assemblea straordinaria, in deroga a quanto stabilito dall' Art. 66 disp. Att. C.C., può essere convocata anche da uno o più condomini, purché rappresentino un/terzo dei millesimi del valore dell'intero complesso immobiliare.

### **ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA**

L'assemblea ordinaria, delibera sulla nomina o revoca o conferma dell'amministratore e relativa retribuzione, sull'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; sull'approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione e sull'impiego del residuo attivo della gestione; sulle spese di manutenzione straordinaria, costituendo se occorre, un fondo speciale; sulla eventuale revisione del regolamento di condominio; a promuovere liti, a resistere a domandare; a decidere su ricorsi contro i provvedimenti presi dall'amministratore ecc. Nei casi d'urgenza tuttavia, l'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

### **VALIDITA' DELL'ASSEMBLEA**

L'assemblea di 1° convocazione, è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio. L'assemblea di 2° convocazione, è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini quanti siano sufficienti (per numero e per valore), per raggiungere nella votazione le maggioranze valide per

l'approvazione di una deliberazione. Per deliberare pertanto in materia d'ordinaria amministrazione, è sufficiente la presenza di 1/3 del valore dell'intero edificio, e di 1/3 dei partecipanti al condominio. Per deliberare in merito ad argomenti per i quali siano richieste maggioranze particolari (Art. 1136 c.c. commi 4° e 5°), l'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini, quanti siano sufficienti (per numero e per valore), a raggiungere la validità per dette deliberazioni. Ciascun condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante di propria fiducia: tale circostanza, va riportata sul verbale d'assemblea. La delega non è frazionabile e deve essere attribuita in forma scritta e sottoscritta di pugno dal condomino. Essa può essere attribuita anche verbalmente, purché accettata dal presidente dell'assemblea. La delega non è "girabile" ad un terzo, il delegato può votare solo per gli argomenti iscritti all'ordine del giorno. Nei casi di proprietà indivisa di una quota condominiale, essa ha diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati o, in difetto per estrazione a sorte da parte del presidente dell'assemblea. L'allontanamento dei condomini o loro delegati, dopo la costituzione dell'assemblea, non incide sulla determinazione del "quorum" costitutivo, dovendosi aver riguardato a tal fine unicamente al momento iniziale della riunione.

## IL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea, prima di iniziare i lavori, e decorsi 15 minuti dall'orario previsto per l'incontro, nomina un presidente, a semplice maggioranza numerica fra i condomini presenti. Il presidente, nomina un segretario. Al presidente, spetta il compito di dichiarare deserta o valida la costituzione dell'assemblea; di garantire lo svolgimento della discussione sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, e porre in votazione (per appello nominale) e verificare la validità delle delibere, coadiuvato in ciò dal segretario; nonché a proporre il rinvio della discussione su alcuni argomenti ad altra assemblea; egli inoltre detterà al segretario, affinché siano posti a verbale, il resoconto delle verifiche e delle delibere, oltre ovviamente a quanto altro possa essere richiesto dai singoli condomini o che riterrà opportuno inserirvi di quanto emerso nel corso della discussione.

## VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Il verbale va redatto contestualmente allo svolgimento dell'assemblea. La stesura dello stesso deve essere completa e chiara, dovendo consentire ogni controllo in merito al regolare svolgimento e alla regolarità delle delibere. Pertanto, esso deve contenere l'indicazione del giorno, ora e luogo della discussione, nonché se trattasi di 1° e 2° convocazione; riportare per intero l'ordine del giorno di cui al regolare avviso di convocazione; l'elenco dei condomini presenti (e il nome dei loro eventuali delegati), e le rispettive quote di comproprietà; la nomina del presidente e del segretario; nonché la dichiarazione della validità o meno dell'assemblea. Per quanto attiene alle delibere sui vari argomenti, debbono essere indicati nominalmente i condomini favorevoli, o quantomeno quelli contrari e quelli astenuti; al termine, dovrà essere riportato l'orario di chiusura dell'assemblea e, previa lettura e approvazione del verbale, il medesimo va sottoscritto dal presidente e dal segretario. Il voto, e quindi i millesimi dell'astenuto non possono essere compresi nel calcolo del quorum necessario per l'approvazione delle delibere. Copia del verbale, va trasmesso a cura dell'amministrazione a tutti i condomini, curando l'inoltro a mezzo di lettera raccomandata postale nei confronti dei condomini assenti.

## IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

Le delibere dell'assemblea, assunte nelle forme di legge nell'ambito delle proprie attribuzioni, sono vincolanti per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente (o astenuto) può fare ricorso all'autorità giudiziaria, sotto

pena di decadenza, entro 30 gg. che decorrono dalla data delle deliberazioni per i dissenzienti (o astenuti), e dalla data di comunicazione per gli assenti.

## DISSENSO RISPETTO ALLE LITI

Qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato a mezzo di Ufficiale giudiziario entro 30 gg. da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

## L'AMMINISTRATORE

L'amministratore, viene nominato dall'assemblea fra persone anche estranee al condominio, con deliberazione approvata (2° convocazione) da 1/3 più 1 di tutti i condomini, che rappresentino almeno 501 millesimi. Tale procura, dovrà essere adottata anche nel caso di "conferma". L'amministratore, è esonerato dall'incombenza di estendere l'invito di convocazione ai locatari, allorquando si debba deliberare in merito agli argomenti di cui all'Art. 10 L. 27/7/1978 n° 392 (equo canone); tale obbligo incombe esclusivamente alle singole proprietà interessate. L'amministratore dura in carica un anno ed è retribuito. Egli può essere revocato in qualsiasi momento, ovvero esso può dimettersi anticipatamente: in tal caso, gli saranno riconosciuti tanti dodicesimi del compenso annuo, quante sono le mensilità trascorse. Nei periodi di carica "ad interim", la base annua del compenso resta invariata. Per il compenso pattuito, è fatto obbligo all'amministratore di indire almeno una assemblea all'anno, e comunque quella ordinaria di fine anno per rendere conto della sua gestione: ogni assemblea straordinaria che egli reputi necessaria, o perché richiesta dai condomini nelle forme di legge, sarà deliberato di anno in anno un apposito compenso. Eventuali incarichi speciali a esso conferiti, estranei alle sue attribuzioni in qualità di amministratore, saranno retribuiti su base tariffaria professionale o in base a compenso da concordarsi previamente di volta in volta in sede di assemblea. In tutti i casi, l'amministratore ha diritto al completo rimborso delle spese sostenute per l'esplicazione del mandato ricevuto. L'amministratore dovrà conservare presso di sé; l'indirizzario completo dei condomini; il regolamento del condominio, le tabelle millesimali di proprietà e per il riparto delle spese (Tabella generale); atti, contratti (ascensore, assicurazioni, luce, ecc.); convenzioni, registro dei verbali di assemblea; libro giornale (entrate e uscite) e quant'altro possa essere utile acquisire e conservare agli atti (licenze edilizie, documenti fiscali, progetti dell'edificio e degli impianti di fognatura, acqua, ecc.).

## ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Le funzioni dell'amministratore sono disciplinate dal codice civile, in particolare, l'amministratore deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, con la diligenza del buon padre di famiglia;
- rappresentare il condominio in giudizio (con potere autonomo), quando occorra far osservare da parte dei singoli condomini o anche da parte di terzi, le norme, di qualsiasi specie, contenute nel regolamento di condominio, purché dettate nell'interesse comune;

- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento e la migliore utilizzazione a tutti i condomini, esercitando a tal fine la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni, eseguendo verifiche e impartendo le necessarie provvidenze, intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini;
- compilare e presentare, in sede di assemblea ordinaria, un preventivo delle spese per la gestione annuale e il progetto di ripartizione delle stesse in conformità del presente regolamento, affinché sia sottoposto all'approvazione;
- riscuotere i contributi dovuti dai condomini (sia per le spese ordinarie che straordinarie) in base allo stato di ripartizione - quando il preventivo sia stato approvato dall'assemblea - valendosi anche del procedimento giudiziario, compreso quello ingiuntivo, altresì nei confronti di chi, subentrato ad altro condomino, è tenuto al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente;
- erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- stipulare i contratti che occorrono per provvedere, nei limiti per la spesa approvata dall'assemblea, sia all'ordinaria manutenzione e all'uso normale delle cose comuni, sia alla prestazione dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria, purché esista il requisito dell'urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;
- rendere annualmente il conto della gestione nei confronti dell'assemblea, entro i termini previsti dal presente regolamento. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti presi dall'amministratore, è ammesso ricorso all'Autorità giudiziaria. Nei limiti delle attribuzioni conferitegli dal presente regolamento, l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi. Egli può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini; l'amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

## CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il Consiglio di condominio è l'organo di controllo amministrativo, tecnico e contabile della gestione; coadiuva l'opera dell'amministratore quando richiesto, e lo sostituisce nei casi di temporanea assenza. Esso può essere delegato di volta in volta dall'assemblea ad altre particolari mansioni. Il Consiglio di condominio decide a maggioranza; dura in carica un anno, e relaziona l'attività svolta in sede di assemblea. Esso è composto da membri eletti fra i condomini a maggioranza semplice; la funzione dei membri è gratuita, salvo il rimborso delle spese vive necessarie per l'espletamento dell'incarico.

## **NORME FINALI**

### **INFRAZIONI DEL REGOLAMENTO**

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, l'amministratore, previo base testimoniale scritta, invierà formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge. I condomini o i loro conduttori rispondono per le persone conviventi o a loro servizio.

### **REVISIONE DEL REGOLAMENTO**

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la revisione del presente regolamento; le modifiche "legittime" assumono validità se approvate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal 2° comma dell'Art. 1136c.c.