

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del caseggiato situato in

GENOVA - SAMPIERDARENA

via Tullio Molteni numero civico 7

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del caseggiato situato in

GENOVA - SAMPIERDARENA

via Tullio Molteni numero civico 7

TITOLO I'

DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1'

Le disposizioni contenute nel presente regolamento servono a disciplinare i rapporti di condominio fra i comproprietari del caseggiato, sia per quanto non previsto dalla legge, sia per quanto si deroghi da essa.

I patti contenuti nell'atto rogito Notaro [redacted] del 1° luglio 1960, registrato a Genova il 9 luglio 1960 al numero 652 volume 832, trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Genova il 15 luglio 1960 al Registro Particolare volume 4470 numero 10294, sono inderogabili e, se anche non riportati, costituiscono parte integrante del presente regolamento.

Per tutti i rapporti di condominio non espressamente regolati dalle norme del presente regolamento, sono applicabili le disposizioni di legge vigenti in materia.

Ciascun condomino è tenuto ad osservare ed imporre l'osservanza del presente regolamento, delle sue eventuali modifiche e delle deliberazioni dell'Assemblea, ai propri conduttori, familiari, dipendenti ed occupanti a qualsiasi titolo le unità immobiliari.

COMPOSIZIONE E STRUTTURA DEL FABBRICATO.

Art. 2°

Il caseggiato è composto:

- dal piano dei fondi destinati a locali per usi vari fra i quali quello al locale caldaia e per il deposito combustibile necessari al funzionamento dell'impianto di riscaldamento;
- dal piano terreno occupato in parte dai portici, in parte dai servizi comuni al Condominio (atrio e scale) ed in gran parte dai locali destinati a botteghe;
- dal piano ammezzato;
- dal numero cinque (5) piani suddivisi in trenta (30) appartamenti destinati ad abitazione;
- dell'ultimo piano o piano attico con quattro appartamenti destinati ad abitazione;
- di due sgabuzzini situati nei casotti del terrazzo.

I locali del caseggiato potranno essere destinati ad usi diversi da quelli preventivati purchè non in contrasto con il disposto dell'articolo 6° del presente regolamento.

Il caseggiato è dotato:

- di atrio, di ingresso a portici sotto i portici con una scala;
- di un ascensore marca « Sabiem »;
- di acqua potabile derivata dall'Acquedotto De Ferrari Galliera con contratto di utenza a contatore;
- del riscaldamento centrale a termosifone servito da serbatoio della capacità di mc. 10 e da bruciatore automatico.
- della luce elettrica ed energia per usi diversi;
- del gas;
- della colonna montante per l'allacciamento telefonico;

- dell'impianto collettivo delle antenne televisive;
- di numero quattro (4) locali situati nei casotti del terrazzo contenenti complessivamente numero 34 recipienti più altri otto (8) per i mezzanini e negozi. A questi otto recipienti non viene erogata acqua salvo redigere un nuovo contratto con l'Acquedotto [redacted], la cui spesa sarà però a carico dei proprietari dei mezzanini o negozi;
- della cisterna riserva idrica con elettropompa marca « [redacted] ».

PROPRIETA' CONDOMINIALI.

Art. 3°

A) Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i partecipanti al condominio, i seguenti beni:

a) l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, le strutture in cemento armato, i muri perimetrali, il cornicione di gronda, i pilastri, il terrazzo di copertura.

b) la rete delle fognature ed i pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque piovane, escluso quanto di pertinenza di ciascun appartamento;

c) la colonna montante dell'acqua potabile sino ai divisori e la colonna acqua antincendio;

d) le colonne montanti del telefono, della luce, del gas fino ai cassette o contatori di ogni appartamento;

e) il locale situato al piano fondi e relativa scala di accesso; l'impianto di riscaldamento a nafta ivi ubicato con relativo serbatoio per deposito combustibile, apparecchiature accessori e quanto altro necessario al funzionamento del servizio;

f) il terrazzo di copertura non praticabile e che dovrà essere tenuto costantemente chiuso con chiavi a mani dell'amministratore.

g) quanto altro per legge, uso o consuetudine, risulta di proprietà comune ed indivisibile, nonché tutte quelle parti sulle

quali non possa alcun condomino vantare la proprietà esclusiva.

B) Costituiscono proprietà comune ed indivisibile dei condomini proprietari delle unità immobiliari situate al piano ammezzato, piani soprastanti e piano attico i seguenti beni:

- a) l'atrio, il portone d'ingresso, il locale portineria;
- b) le scale ed i vani scala;

C) costituiscono proprietà comune, indivisibile dei condomini proprietari delle unità immobiliari situate ai piani soprastanti il piano ammezzato ed il piano attico i seguenti beni:

- a) l'impianto dell'ascensore, il locale macchine, l'ascensore, le macchine e tutte le apparecchiature relative con quanto annesso e connesso;
- b) l'impianto, collettivo delle antenne televisive;
- c) l'impianto citofoni.

NORME PER L'OCCUPAZIONE DEI PORTICI E DEI PORTICATI

Art. 4°

È vietato occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie con oggetti o con mobili di qualsiasi specie le scale, il portico, i ripiani ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune.

Qualora il Comune consentisse il collocamento di tavolini od altro sotto i portici, il diritto di occupare tale suolo, spetta esclusivamente ai proprietari dei locali prospicienti sulla superficie corrispondente al fronte di ciascun locale ed ai lati, fino alla mezzeria, per ogni parte, dello spazio esistente fra un negozio e l'altro.

Alla proprietaria di tutte le unità immobiliari poste fino all'altezza di m. 7,80 dal livello del suolo, spetta esclusivamente il diritto di occupare qualsiasi spazio sotto i portici, (ad esempio come sotto i portici di via XX Settembre in Genova Centro con box per rivendita giornali),

ed indipendentemente dal diritto dei proprietari frontisti di cui al precedente comma.

TARGHE ED INSEGNE.

Art. 5°

Non è consentita l'apposizione di cartelli, targhe, insegne luminose od altro sui prospetti esterni e sui terrazzi. Limitatamente al portone d'ingresso e superficie adiacente ed entro la riquadratura del travertino del portone d'ingresso e murature adiacenti di chiusura dell'atrio d'ingresso è consentita l'apposizione di targhe, purché decorose e di dimensioni normali. Per l'apposizione di quanto sopra è necessario il preventivo beneplacito del Consiglio dei Condomini.

I Condomini proprietari delle unità immobiliari situate al piano terreno e piano ammezzato avranno però il diritto esclusivo di collocare insegne di qualsiasi genere, dentro e fuori i portici, fino a quota di metri sette e ottanta, sempre che ciò non sia vietato dalle norme vigenti in materia.

DIVIETI DI LOCAZIONE.

Art. 6°

E' vietato destinare in tutto o in parte le unità immobiliari aventi accesso dal portone d'ingresso a depositi di prodotti caseari e di salumi, all'esercizio di pensioni con alloggio, a locali notturni di divertimento, ad opifici, a sedi di associazioni e partiti politici.

E' vietato adibire ad uso diverso da quello di abitazione gli appartamenti aventi accesso dal portone d'ingresso, ad eccezione dei mezzanini. Le deroghe saranno deliberate dall'assemblea dei comproprietari.

Gli appartamenti parzialmente adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, compresi i mezzanini, subiranno un au-

mento del cinquanta per cento (50%) sulla propria quota per le spese di portineria (comprese le spese a carattere straordinario) di pulizia e manutenzione scale. Qualora l'ascensore venisse adoperato dagli estranei agli Uffici, l'assemblea stabilirà la misura della quota da addebitare.

LAVORI ALLE COSE COMUNI.

Art. 7°

Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni anche se nell'interesse del condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini.

Qualora i lavori eventualmente eseguiti da un condominio fossero riconosciuti necessari, il rimborso della relativa spesa sarà effettuata dal Condominio, purché sia dimostrato che la spesa effettuata è stata sostenuta in buona fede.

Solo nel caso che i lavori da eseguirsi abbiano i caratteri della necessità e dell'urgenza, un condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea o dell'Amministratore, dandone però avviso scritto a quest'ultimo entro 24 ore, comunicando la ragione dell'urgenza e la spesa sostenuta.

Al condomino che avesse eseguito lavori necessari ed urgenti spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Relativamente alle spese voluttuarie eseguite, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, e sia pure in buona fede, non spetta al condomino alcun rimborso.

OBBLIGO DELLE RIPARAZIONI.

Art. 8°

Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare

gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

Egli, a richiesta dell'Amministratore, e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda con i dovuti riguardi, ad ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse del Condominio o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

DIVIETI.

Art. 9°

E' assolutamente vietato:

- gettare nei distacchi, nel cortile o nella strada qualsiasi oggetto o materiale di rifiuto;
- inaffiare fiori o piante sui davanzali delle finestre o sui poggioli in modo da provocare stillicidio;
- erigere o collocare sui poggioli, sui terrazzi del piano attico casotti, colombai, canili e quanto altro a giudizio della Commissione dei condomini e a norma dell'art. 1127 del Codice Civile possa portare pregiudizio all'estetica, al decoro ed alla stabilità del caseggiato e ridurre la luce ed il sole ai piani inferiori;
- battere o stendere tappeti, stuoie, vestiario od altro nella tromba delle scale e dalle finestre degli alloggi. Per esigenze domestiche potrà essere tollerata la battitura dalle finestre di piccoli tappeti e degli accessori da spolverare, salvo le restrizioni dei regolamenti municipali;
- eseguire danze o balli e suonare qualsiasi strumento o apparecchio dopo le ore 23.
- accedere ai locali dei serbatoi d'acqua e modificarne comunque la condotta. Detti locali debbono essere chiusi a chiave che sarà affidata all'Amministratore del Condominio.
- immettere nei vasi delle latrine, negli acquai, o lavandini, materie che possano ostruire i tubi di scarico;

- usare cestini con cordicelle dalle finestre e dai poggioli;
- fare usare l'ascensore ai ragazzi di età inferiore ai 12 anni.
- fare usare l'ascensore alle persone affette da malattie contagiose;
- fare usare l'ascensore per il trasporto di mobili ed oggetti ingombranti;
- fermarsi oltre lo stretto necessario nell'atrio delle scale e dinanzi il portone d'ingresso del caseggiato, intrattenersi a chiacchierare in portineria;
- lasciare che i ragazzi corrano, schiamazzino, giochino per le scale, nell'atrio, sotto i portici e nei luoghi comuni;
- lasciare i recipienti della spazzatura sul ballatoio oltre il tempo strettamente necessario per l'asportazione da parte degli incaricati al ritiro;
- tenere ai lati delle finestre e sui parapetti dei poggioli gabbie con uccelli.
- installare antenne televisive sia sul terrazzo di copertura, sia sui terrazzi del piano attico ed infine sui poggioli o sugli sporgenti delle finestre.

Tutti i condomini muniti di apparecchio televisivo dovranno utilizzare l'impianto collettivo di antenne televisive.

- sciorinare panni producenti stillicidio e stendere lenzuola od altro che pregiudichi in qualsiasi modo l'appartamento sottostante.

Per quanto non è stabilito nel presente regolamento, i comproprietari e o loro successori ed aventi causa, si uniformeranno alle prescrizioni dei regolamenti d'igiene e di pulizia municipale.

I genitori risponderanno in proprio dei danni arrecati dai loro figli per l'inosservanza del presente regolamento.

E' fatto obbligo agli utenti dei terrazzi dei distacchi di

tenere costantemente pulito il relativo pavimento e provvedere al regolare deflusso delle acque.

Il danno causato dall'occlusione dovrà essere risarcito dai medesimi utenti.

MANUTENZIONE.

Art. 10°

Ogni condomino prima di intraprendere nei locali di sua proprietà l'esecuzione di lavori che eccedano il carattere di piccola manutenzione e che possono perciò interessare comunque la stabilità e l'estetica dell'edificio od arrecare pregiudizio o molestia ad altri condomini, deve darne avviso all'Amministratore per le opportune decisioni del Consiglio dei Condomini.

La verniciatura e la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna dell'alloggio e degli infissi, sia essa prospiciente sulla strada o sui distacchi, non potrà essere eseguita senza il preventivo consenso del Consiglio e non potrà in tutti i casi discostarsi dall'uniformità dei colori esistenti:

Inoltre, tenuto conto dello stato di vetustà degli infissi il Consiglio dei Condomini potrà obbligare il condomino ad effettuare la coloritura degli stessi.

INFRAZIONI E PENALITÀ.

Art. 11°

Nei casi di infrazioni alla disciplina del Condominio, l'Amministratore inviterà per iscritto il responsabile alla osservanza delle norme regolamentari, e, qualora gli inconvenienti non vengano rimossi o si ripetano, l'Amministratore stesso, sentito il Consiglio dei Condomini, — potrà applicare penali fino al limite massimo di lire 5.000 salvo il risarcimento del danno e delle spese cui il condomino abbia dato causa.

ELEZIONE DI DOMICILIO DEI CONDOMINI.

Art. 12°

Il 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.

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, che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- c) cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie.

TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'.

Art. 13°

Qualora nella proprietà di un piano o frazione di piano subentrino più titolari, per successione, per vendita frazionata o per altra causa, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti alla summenzionata proprietà, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui all'articolo 35.

TITOLO II°

FONDO COMUNE.

Art. 14°

Per provvedere alla costituzione del fondo comune i condomini verseranno rispettivamente una quota trimestrale da stabilirsi.

SPESE CONDOMINIALI.

Art. 15°

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite fra i condomini in ragione dell'interesse di ognuno e secondo le disposizioni dei successivi articoli del presente regolamento.

Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese mediante abbandono o rinuncia alla proprietà delle cose anzidette o ad ognuno dei servizi comuni che si debbono intendere obbligatori per tutti.

PROPRIETA' MILLESIMALE.

Art. 16°

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella colonna « E » della tabella allegata.

RIPARTIZIONE SPESE GENERALI.

Art. 17°

Tutte le spese relative al terrazzo di copertura, ai muri maestri, alle fondamenta ed alle altre cose comuni, tali per legge o per disposizione del presente regolamento, sono ripartite per regola generale (salvo le eccezioni che seguono) fra tutti i condomini in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espresse in millesimi nella colonna « E » della tabella allegata.

La dizione « e le spese tutte » di cui al comma che precede, adottato per brevità anche negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere, ogni volta, le spese per la conservazione e cioè per le riparazioni sia ordinarie che straordinarie.

per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate a sensi di legge, e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati.

Le spese di manutenzione e lavori alle facciate dell'edificio verranno ripartite come segue:

— fino a quota 7,80 m. le eventuali spese sostenute saranno esclusivamente a carico dei condomini delle unità immobiliari ubicati al piano terreno ed al piano ammezzato in ragione del valore delle singole comproprietà come da colonna « G » della tabella allegata;

— da tale quota fino alla sommità dell'edificio, le spese eventuali saranno ripartite tra i condomini delle unità immobiliari ubicate ai piani soprastanti e piano attico in ragione del valore delle singole comproprietà come da colonna « F » della tabella allegata.

RIPARTIZIONE SPESE PER I TERRAZZI

Art. 18°

Le spese riguardanti la manutenzione e conservazione dei terrazzi situati al piano attico saranno così ripartite:

— 2/3 fra tutti i condomini in parti proporzionali al valore delle rispettive quote di comproprietà espresso in millesimi secondo la colonna « E » della tabella allegata;

— 1/3 a carico del condomino o dei condomini che hanno l'uso del terrazzo.

SPESE DI PORTINERIA E DI ILLUMINAZIONE.

Art. 19°

Le spese di portineria e cioè il salario, l'indennità ed i contributi nonché quelle di liquidazione del portinaio in caso di licenziamento, le innovazioni e riparazioni al locale adibito al servizio, le forniture di attrezzi e tutte le altre spese, qui non

specificate, relative alle mansioni della portineria, nonché la illuminazione scale e ripiani con i relativi accessori, compresa la sostituzione di lampade e quelle inerenti l'impianto di illuminazione, sono ripartite secondo le aliquote indicate nella colonna « F » della tabella allegata, fra tutti i condomini fruanti dell'ingresso del portone del caseggiato. Sono esclusi da queste spese i condomini delle unità immobiliari situate al piano terreno e scantinato e anche dell'ammezzato fino a che questo non fruirà dell'uso della scala.

Le spese di amministrazione e le spese generali verranno ripartite in base alle aliquote della colonna « A » della tabella allegata.

Le spese per il servizio incendi verranno ripartite in base alle aliquote della colonna « E ».

SPESE MANUTENZIONE SCALE.

Art. 20°

Le spese di conservazione, riparazione ordinaria, straordinaria e ricostruzione dei muri che circoscrivono la casa, delle strutture passamani, ecc. in qualunque punto le opere siano eseguite, sono ripartite tra i condomini aventi ingresso nel portone del caseggiato secondo le aliquote della colonna « F » della tabella allegata.

MANUTENZIONE PORTICI E GRIGLIE.

Art. 21°

Le spese della manutenzione e ripristino del vetrocemento sotto i portici, comprese le tesserine, qualora non sia sopportata dal Comune per il Pubblico Passaggio, saranno ripartite fra i condomini che vi transitano secondo il seguente criterio:

a) una metà della spesa, da ripartirsi fra le unità immobiliari situate fino al piano ammezzato, piano terreno e scantinato in base alle aliquote della colonna « G » della tabella allegata;

b) l'altra metà della spesa da ripartirsi fra le soprastanti unità immobiliari costituenti la restante parte del condominio in base alle aliquote della colonna « F » della allegata tabella.

c) la tassa per le griglie relative al marciapiede in via Tullio Molteni, sarà sopportata per il 25% dai condomini dei piani superiori a quota m. 7,80 e per il 75% fra le unità immobiliari situate al piano ammezzato, piano terreno e scantinati.

CONCESSIONE PRECARIA E SPESA MANUTENZIONE DEL CAVALCAVIA E TERRAZZI.

Art. 22°

La striscia di copertura dei distacchi e dei cavalcavia fra un caseggiato e l'altro per metà larghezza circa e per l'intera lunghezza del fabbricato è concessa dalla società

con autorizzazione precaria per l'uso esclusivo del solo calpestio di passaggio ai condomini aventi finestre su detti distacchi al piano copertura dei distacchi medesimi, previa corresponsione di un precario simbolico di lire cento annue per ogni unità immobiliare. Le spese per la divisione sono a carico dei condomini frontisti delle superfici calpestate.

Le spese per la manutenzione e riparazione della superficie calpestate e sua impermeabilizzazione permanente sono a carico degli utenti delle zone coperte.

SPESE MANUTENZIONE ASCENSORE.

Art. 23°

Le spese per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dell'ascensore sono ripartite per il 50% in parti proporzionali ai numeri ordinari che esprimono i piani serviti e per il residuo 50% in parti proporzionali alle quote di comproprietà, secondo le aliquote della colonna « C » della tabella allegata.

E' consentito lo sgravio temporaneo della sola spesa di

consumo di energia elettrica qualora un appartamento rimanga ininterrottamente disabitato per oltre tre mesi consecutivi, purché ne sia stato dato preavviso all'Amministratore del Condominio.

Le spese di manutenzione straordinaria ed eventuale ricostruzione degli stessi saranno invece ripartite fra i condomini comproprietari in proporzione delle rispettive quote di proprietà come risulta dalla colonna « F » della allegata tabella.

SPESE CONSUMO ACQUA.

Art. 24*

Le spese per il consumo dell'acqua verranno ripartite tra i condomini in parti uguali con l'esclusione della [redacted], come indicato nell'art. 2 del presente regolamento.

SPESE RISCALDAMENTO.

Art. 25*

Tutte le spese relative all'impianto ed al servizio del riscaldamento centrale, sono ripartite in ragione della superficie radiante goduta da ogni singolo utente quali proporzionalmente sono indicate nella colonna B della tabella allegata.

Qualora una unità immobiliare partecipante al servizio rimanga sfitta o disabitata, libera e sgombra cioè di cose e persone per l'intero periodo di riscaldamento, il condominio potrà beneficiare di una riduzione del 50% sulla quota di spesa che all'unità stessa dovrebbe essere attribuita.

Per conseguire la riduzione, il condominio interessato, a pena di decadenza, dovrà comunicare all'amministratore l'avverarsi delle circostanze richieste, tempestivamente prima della accensione, in modo che, senza intralci e disturbi, l'Amministrazione possa provvedere all'isolamento dell'impianto particolare.

La riduzione non potrà comunque essere limitata ad un parziale numero degli elementi ed il concorso delle circostanze dovrà permanere per l'intero periodo di accensione. In mancanza anche di una soltanto delle suddette considerazioni o circostanze, il condomino sarà tenuto a corrispondere la sua quota integrale e completa.

L'aumento o la diminuzione di elementi nell'interno delle unità ed in genere ogni variazione della situazione di fatto posteriore all'approvazione del presente regolamento, dovrà essere autorizzata, su richiesta del singolo, dall'Assemblea che, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 Codice Civile, dopo aver accertato che la variazione sia tecnicamente realizzabile senza pregiudizio alle altrui unità ed alla regolare ed uniforme distribuzione e fornitura del calore, stabilirà altresì la quota di aumento o di sgravio da attribuirsi al richiedente in conseguenza della variazione consentita.

ASSICURAZIONE.

Art. 26°

Il fabbricato dovrà essere assicurato, in tutto il suo complesso, a cura dell'Amministrazione, contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas ed apparecchi a vapore e contro la responsabilità civile per i danni ai terzi. A tale obbligo nessun condomino, per verun motivo, potrà sottrarsi, tenendo conto che per le proprietà oltre i metri 7,80 dal suolo provvede il Condominio, e per quelle al disotto di metri 7,80 dal suolo provvede la

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione dell'edificio o di alcuna delle sue parti, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate o distrutte.

Quando l'assicurazione copra simultaneamente e complessivamente il rischio delle cose comuni e particolari, 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 la proprietà singola, l'indennità e la misura del contributo nella integrazione della stessa.

L'eventuale eccedenza dell'indennità rispetto al danno subito dalle cose comuni sarà distribuito fra i condomini secondo il valore delle rispettive loro quote di proprietà.

TITOLO III

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.

Art. 27

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- l'amministratore;
- il Consiglio dei condomini;
- l'assemblea.

NOMINA DELL'AMMINISTRATORE.

Art. 28

L'amministratore è nominato dall'Assemblea con la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 Codice Civile e può essere scelto anche fra estranei al Condominio. Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al successore e, in sua mancanza, al Consiglio dei Condomini, tutti i documenti e gli atti dell'Amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio.

FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE.

Art. 29*

L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia di nettezza, di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio. 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 e progetto di riparti deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei Condomini ed entro 10 giorni dall'approvazione stessa, ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra, adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'Amministrazione che, se pure fondate, non siano state riconosciute dall'Assemblea o da provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria.

Trascorsi inutilmente venti giorni dalla comunicazione dell'Amministratore per il versamento delle quote, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della quota dovuta per ogni giorno di ritardo nel pagamento, col massimo di L. 5.000.

Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al Fondo Riserva per spese straordinarie di cui all'articolo 35.

L'amministrazione può sospendere l'applicazione della sanzione qualora vi siano giustificati motivi.

L'Amministratore potrà ordinare, col parere favorevole del Consiglio dei Condomini, lavori e spese non previsti nel bilancio preventivo che siano necessari, purché contenuti nel limite massimo annuale di lire 150.000 (centocinquantamila). Sempre sentito il Consiglio dei Condomini, potrà ordinare lavori o spese

necessarie di carattere urgente che superino tale limite, purché immediatamente convochi l'Assemblea per ottenere la ratifica.

L'amministratore invece non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore senza previa autorizzazione dell'Assemblea. L'Amministratore, senza necessità di specifico o speciale mandato dell'Assemblea, può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi.

COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE.

Art. 30*

All'Amministratore spetta un compenso che viene stabilito annualmente dall'Assemblea e che viene prelevato dal fondo comune intendendosi così che vi partecipino tutti i condomini in rapporto al valore delle singole proprietà secondo la colonna « A » della tabella allegata.

RICORSO CONTRO LE DECISIONI DELL'AMMINISTRATORE.

Art. 31*

Qualora l'Amministratore rifiuti di eseguire, a richiesta di un condomino, riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni, o non vi provveda entro 20 giorni dalla richiesta, il condomino può chiedere la convocazione dell'Assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito alla esecuzione delle riparazioni. Se l'Assemblea non ravvisi la necessità delle riparazioni, il condomino istante sarà tenuto a rifondere all'Amministrazione le spese tutte incontrate per la convocazione dell'Assemblea.

OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE.

Art. 32*

L'Amministratore deve provvedere:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente regolamento;

- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) all'assunzione ed al licenziamento del portiere, sentito il parere del Consiglio dei Condomini, nonché alla sorveglianza del medesimo;
- d) a dirimere, ove possibile, le eventuali divergenze fra i condomini;
- e) agli atti che abbiano per iscopo la conservazione dei diritti comuni.

Art. 33°

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni di cui al presente Regolamento, sentito il Consiglio dei Condomini. Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso al Consiglio o all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni debbono essere diretti all'Amministratore.

LIBRI OBBLIGATORI.

Art. 34°

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro di cassa di entrata ed uscita;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e delle residenze qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio.
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
- e) un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile;

f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

I libri di cui alle lettere b) c) f) devono essere vidimati in ogni foglio da almeno due membri del Consiglio dei Condomini.

OPERE STRAORDINARIE - FONDO DI RISERVA o FONDO COMUNE.

Art. 35°

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili, può essere istituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune di cui all'art. 14.

I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in un conto intestato al condominio, presso un Istituto di credito che offra serie garanzie, scelto dall'Assemblea.

PRELEVAMENTI.

Art. 36°

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore. I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con la firma dell'Amministratore e di due membri del Consiglio dei Condomini, salvo sempre la ratifica dell'Assemblea.

DURATA DELL'ESERCIZIO.

Art. 37°

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 30 giugno. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere

corrisposta entro 20 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

Trascorso inutilmente tale termine, sarà applicata una sanzione come da art. 29.

RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO.

Art. 38°

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

CONSIGLIO DEI CONDOMINI.

Art. 39°

Il Consiglio dei Condomini è composto di tre membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà ogni volta che sarà necessario.

Il Consiglio dei Condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del Condominio e riferirne all'Assemblea con motivata relazione.

Esso sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea.

ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO.

Art. 40°

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria, non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno sei condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dello edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore me-

dante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, *almeno 10 giorni* prima della data fissata insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto spese.

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 dell'adunanza in seconda convocazione che può essere fissata in un giorno successivo alla prima ma non oltre dieci giorni dalla medesima.

Se l'amministratore od il Consiglio dei condomini omettono di convocare l'Assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui sopra.

Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea entro dieci giorni dalla richiesta fattane dai condomini a norma del primo comma del presente articolo.

PRESIDENZA E SEGRETERIA ASSEMBLEA.

Art. 41°

I convenuti all'assemblea dei condomini, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli fra i partecipanti al Condominio, escluso l'amministratore.

DELEGHE.

Art. 42°

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione;

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà 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 o gestione abbiano interesse e per i quali esistono rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il Condominio.

L'Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Ogni partecipante all'Assemblea non può rappresentare più di sei unità immobiliari.

FORMAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI.

Art. 43°

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio.

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

Se l'assemblea di prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale la deliberazione presa dall'Assemblea di seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al Condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

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

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1129 del Codice Civile, devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i $\frac{2}{3}$ del valore dell'edificio. L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata.

La discussione delle materie poste 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 giusta le norme sopra indicate.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA.

Art. 44°

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

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

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da uno o più condomini a tal uopo delegati dall'Assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore del condominio al condomino che ne faccia richiesta entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA.

Art. 45°

L'assemblea delibera :

- a) sulla nomina del Consiglio dei condomini e dell'Amministratore, sulla sua retribuzione e sulla sua revoca;
- b) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
- c) sull'erogazione dei sopravvanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- d) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso;
- e) sulle eventuali modifiche del regolamento che possono essere proposte anche dai singoli condomini.

Spetta inoltre all'Assemblea deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni.

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

OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI.

Art. 46°

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, e limitatamente degli argomenti posti all'ordine del giorno, a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi pre-

visti dall'articolo 1137 Codice Civile, 2° comma.

Copia del verbale dell'assemblea deve essere inviata a mezzo lettera raccomandata ai condomini assenti, essendo le spese relative a carico dei medesimi.

MOROSITA' DEL CONDOMINO.

Art. 47°

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 alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti al mandato o ritardato pagamento.

LITI - CAUSE - CONTESTAZIONI.

Art. 48°

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite e di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare la loro responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio, derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli, nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE.

Art. 49°

Insorgendo vertenze o dissidi fra Condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla competente Associazione provinciale dei Proprietari di Fabbricati per tentare un amichevole componimento prima di adire all'Autorità Giudiziaria.

TABELLA MILLESIMALE PER RIPARTIZIONE SPESE CONDIZIONALI

Interna	COLONNA A	COLONNA B	COLONNA C	COLONNA D	COLONNA E	COLONNE F + G	
	Spese autorizzate dalla R. Prov. (Art. 14 + 20)	Spese inglobate Municipalizzate (Art. 20)	Autonomia - che comprende anche parte di servizio Municipalizzate sotto - Spese autorizzate (Art. 20)	Spese proprie della R. Prov. (Art. 20)	Spese autorizzate dalla R. Prov. (Art. 14 + 20) - Spese autorizzate dalla R. Prov. (Art. 14 + 20) - Spese autorizzate dalla R. Prov. (Art. 14 + 20)	Spese autorizzate dalla R. Prov. (Art. 14 + 20) - Spese autorizzate dalla R. Prov. (Art. 14 + 20) - Spese autorizzate dalla R. Prov. (Art. 14 + 20)	Art. 17 + 20 + 14 + 15
1	20,58	29,27	17,75		17,58	27,44	
2	23,41	26,12	20,48		19,98	31,23	
3	19,40	31,09	16,74		14,56	25,87	
4	19,23	32,72	16,58		16,41	25,64	
5	23,74	30,47	20,46		20,26	31,65	
6	21,11	24,36	18,26		18,07	28,24	
7	25,26	28,60	26,71		21,56	33,68	
8	23,67	19,27	25,01		20,20	31,56	
9	19,35	25,97	20,46		16,51	25,80	
10	19,43	25,97	20,54		16,58	25,90	
11	28,08	26,77	29,70		23,96	37,44	
12	11,94	9,53	12,64		10,19	15,90	
13	15,77	17,98	19,76		13,46	21,03	
14	24,09	19,27	30,17		20,55	32,11	
15	19,71	25,97	24,70		16,82	26,28	
16	19,42	25,97	24,34		16,57	25,89	
17	21,43 26,44	26,76 26,99	25,45 26,90		17,57 22,32	27,16 33,74	
18	21,07 26,08	20,15 24,44	26,57 26,64		16,82 22,32	25,21 24,99	
19	27,76	28,10	39,08		25,26	36,35	
20	22,67	22,92	32,83		19,35	30,23	
21	11,75	11,79	17,03		10,03	15,67	
22	25,15	31,80	36,43		21,46	33,53	
23	29,78	26,76	43,13		25,41	36,71	
24	16,78	14,84	24,32		14,32	22,37	
25	21,51	28,37	35,36		18,36	28,68	
26	25,07	23,60	41,22		21,40	33,43	
27	20,52	31,42	33,73		17,51	27,36	
28	20,59	32,72	33,84		17,57	27,45	
29	25,65	23,29	42,17		21,89	34,20	
30	21,91	28,36	36,03		18,69	29,21	
31	30,06	50,35	55,29		25,65	40,08	
32	14,41	28,43	26,59		12,30	19,21	
33	20,88	57,37	38,41		17,80	27,84	
34	30,26	49,02	55,67		25,81	40,35	
Ersm. Sic.					360,00		1000,00
Finanz.	250,00	59,80					
TOTALE	1000,00	1000,00	1000,00		1000,00	1000,00	1000,00

RIPARTIZIONE IN PARTI UGUALI