

Salita San Nicoloso 8

Genova

Regolamento

di

Condominio



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
DELL'EDIFICIO DI SALITA SAN NICOLOSIO 8
GENOVA

ARTICOLO 1. - Il presente regolamento ha per oggetto il condominio costituito dall'edificio indicato con il numero civico 8 di salita San Nicolosio in Genova e dai terreni dell'edificio circostanti, così come indicato nella planimetria che si allega, nella quale l'estensione del condominio è circoscritta in rosso.

ARTICOLO 2. - Sono di proprietà comune tra i proprietari di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero condominio:

a) il locale portineria e l'appartamento destinato ad abitazione del portiere (N.C.E.U. sez. GEA foglio 92 num.221 sub 117);

b) le fognature bianche e nere sino alle fognature comunali;

c) l'atrio di ingresso interno ed esterno, il grande cortile interno (evidenziato in giallo nella planimetria allegata), la scalinata di accesso al portone, il cancello di salita Incarnazione con la relativa rampa di scale e l'annesso piccolo giardino, nonché il giardino su salita San Nicolosio in uso alla portineria;

d) le fondazioni, le strutture in cemento armato, tutti i muri perimetrali, le facciate, i lastrici solari di copertura, le falde inclinate del tetto, i canali di gronda ed i pluviali, le ringhiere, le recinzioni, i camini, le intercapedini, i recipienti dell'acqua posti sui tetti, le colonne verticali dell'acqua potabile e delle fognature, le scale ed i pianerottoli di accesso agli appartamenti ai vari piani con ogni loro inerenza, le scale di accesso al tetto, tutto relativamente alla scala di appartenenza;

e) tutti gli impianti comuni in genere.

È inoltre di proprietà comune quanto, salvo diverso titolo, e salvo quanto risulta dal presente regolamento, è tale per legge.

Le spese relative alle parti comuni sono ripartite tra tutti indistintamente i condomini secondo i rispettivi valori millesimali.

Le spese relative alle parti di edificio a servizio esclusivo di singoli condomini o gruppi di condomini sono invece ripartite fra i singoli condomini o gruppi di condomini che ne sono utenti, sempre secondo i rispettivi valori millesimali.

./.



ARTICOLO 3. - Sono inoltre di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti l'impianto centralizzato di antenna televisiva con relative apparecchiature, le colonne sino alle singole prese ed il relativo centralino.

ARTICOLO 4. - Le spese concernenti l'impianto comune centralizzato di televisione saranno ripartite in parti uguali tra tutti i proprietari degli appartamenti.

ARTICOLO 5. - Le parti di area condominiale che nella planimetria allegata sono tinteggiate in verde sono destinate ad aiole fiorite e prato con l'obbligo di mantenimento a carico di tutti indistintamente i condomini. E' fatto divieto di calpestare le aiole, di gettare nelle stesse oggetti o rifiuti e di danneggiare le piante. E' invece dovere di tutti i condomini di collaborare e contribuire al mantenimento e conservazione di tali zone verdi.

ARTICOLO 6. - Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni e' conforme e proporzionale alla determinazione contenuta nella tabella n. 1 operante anche agli effetti delle delibere assembleari. I condomini devono contribuire alle spese inerenti alla conservazione e godimento delle parti comuni, nonche' alla prestazione dei servizi e a quant'altro di comune vantaggio, in conformita' di quanto in appresso stabilito.

ARTICOLO 7. - Le spese di assicurazione di tutto il complesso immobiliare, di cui all'art. 20, le spese generali di amministrazione, comprese la retribuzione dell'amministratore e del portiere, saranno ripartite tra i proprietari di tutte le unita' immobiliari costituenti il condominio secondo l'allegata tabella n. 1. Allo stesso modo tra tutti i proprietari saranno ripartite le spese riguardanti imposte comunali e tributi in genere.

ARTICOLO 9. - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione del portone, del cancello di ingresso da salita Incarnazione, dei giardini condominiali, del grande cortile interno (evidenziato in giallo nella planimetria allegata), di illuminazione e quant'altro inerente (derattizzazione, spazzamento piazzetta ecc.) saranno ripartite fra tutti i condomini proporzionalmente alla tabella n. 1.

ARTICOLO 10. - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del piccolo cortile interno (evidenziato in

./.



celeste nella planimetria allegata) saranno ripartite fra tutti i condomini delle scale G e L, proporzionalmente alle tabelle di competenza n. 2.

ARTICOLO 11. - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione degli atrii (escluso quello della scala F), delle scale e dei pianerottoli di accesso agli appartamenti e di quanto altro inerente, saranno ripartite fra tutti i condomini utenti della specifica colonna di scale proporzionalmente alle tabelle di competenza n. 2.

ARTICOLO 12. - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione dell'atrio della scala F saranno ripartite fra tutti i condomini proporzionalmente alla tabella n. 3.

ARTICOLO 13. - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione dei cavedi interni saranno ripartite fra tutti i condomini proporzionalmente alle tabelle di competenza n. 4.

ARTICOLO 14. - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione dell'atrio e della scala C sino all'uscita da salita Incarnazione saranno cosi' ripartite:

- a) 1/3 fra tutti i proprietari proporzionalmente alla tabella n. 1;
- b) 2/3 fra tutti i proprietari della scala C in base alla tabella di competenza n. 2.

ARTICOLO 15. - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione e le altre tutte riguardanti il servizio di fognatura verranno cosi' ripartite:

- a) per quanto avvenuto nelle colonne verticali in parti uguali fra tutti gli utenti della colonna situati al di sopra del punto oggetto della spesa;
- b) in base alle aliquote di cui alla tabella n. 1 quando il guasto avviene nelle altre condotte di evacuazione.

ARTICOLO 16. - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione dei tetti e dei lastrici solari di copertura faranno carico a tutti i condomini della scala interessata proporzionalmente alle tabelle n. 2. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione dei lastrici solari con uso esclusivo di singoli condomini faranno carico:

./.



a) 1/3 al condomino avente diritto d'uso esclusivo;
b) 2/3 a tutti i proprietari degli immobili sottostanti.
A carico dei rispettivi utenti o proprietari esclusivi dei lastrici solari vanno poste tutte le spese che si dovessero incontrare per rimediare ai pregiudizi da loro arrecati ai lastrici medesimi a causa di un uso che avesse ecceduto i limiti del normale riguardo per non aver tenuto nel debito conto la struttura e le condizioni dei lastrici solari e la loro prevalente funzione di copertura dell'edificio o per non aver rigorosamente rispettate le regole dell'arte specie nell'eventuale innalzamento di costruzioni sia pure legittime e consentite, nel deposito di cose e di fioriere eccedenti la normalita'.

ARTICOLO 17. - Le spese per la fornitura dell'acqua potabile e le spese relative all'impianto saranno ripartite fra tutti i proprietari proporzionalmente alla tabella n. 1.

ARTICOLO 18. - Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e la sostituzione dei recipienti dell'acqua posti sul tetto e delle colonne verticali dell'acqua faranno carico a tutti i proprietari della scala interessata proporzionalmente alla tabella relativa n. 2.

ARTICOLO 19. - Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e la sostituzione dei camini saranno a carico dei singoli proprietari.
Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ricostruzione delle canne fumarie verranno ripartite in parti uguali fra tutti gli utenti della colonna.

ARTICOLO 20. - Il fabbricato dovra' essere assicurato a cura dell'Amministratore contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas ed apparecchi a vapore e contro la responsabilita' civile per danni a terzi. La spesa relativa verra' ripartita secondo le aliquote della tabella n. 1.

ARTICOLO 21. - Il condominio sara' amministrato da un Amministratore nominato dall'Assemblea. Tale amministrazione sara' a carico dei condomini cosi' come quanto infra stabilito.

ARTICOLO 22. - All'Amministratore spetta di fissare le modalita' di targhe ed insegne ai lati del portone di ingresso.

I condomini avranno diritto, in corrispondenza dei

./.



poggioli, di mettere in opera tende antisolet, dopo aver ottenuto l'autorizzazione dall'Amministratore, il quale, per il decoro del caseggiato, si atterra' ad un criterio di uniformita'.

Lo stesso relativamente alla sostituzione di infissi esterni.

ARTICOLO 23 - Annessa al complesso di salita San Nicolosio e' anche la chiesa intitolata a San Nicolosio sottostante la scala B, ma con ingresso indipendente; la chiesa e' di proprieta' dei frati del Terzordine francescano.

I rapporti con detta chiesa - in mancanza di specifica convenzione - si intendono regolati cosi' come sino ad oggi in uso.

ARTICOLO 24 - Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi obbligatori per loro tutti e per le innovazioni, validamente deliberate nell'applicazione del disposto dell'Art. 1120 del Cod. Civ.

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti sulle cose comuni, nonche' all'uso dei servizi comuni, potra' sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle relative spese di manutenzione e gestione.

ARTICOLO 25 - A ciascun condomino e' fatto obbligo:

a) di destinare le unita' immobiliari ad usi che non siano contrari alla tranquillita', alla decenza, e quindi al decoro del caseggiato;

b) di eseguire nei locali di sua esclusiva proprieta' quei lavori e quelle riparazioni la cui omissione possa comunque danneggiare le unita' immobiliari di proprieta' di altri condomini o le cose comuni, oppure possa compromettere la stabilita', il decoro, la signorilita' e uniformita' estetica del caseggiato;

c) di lasciar passare attraverso le unita' immobiliari di sua proprieta' e relativi accessi gli incaricati dell'amministrazione per la verifica delle cose comuni, la loro manutenzione ed il loro ripristino;

d) in particolare ai condomini degli appartamenti situati all'ultimo piano di concedere libero passaggio per eventuali lavori relativi al tetto, ai lastrici solari ed accessori di copertura, quando non si possa agevolmente accedervi altrimenti;

e) in particolare ai condomini degli appartamenti con giardino di concedere libero passaggio per eventuali lavori relativi a beni condominiali quali facciate, canne

./.



fumarie, fognature, pluviali, intercapedini, ecc.;

Inoltre detti condomini sono tenuti a mantenere a giardino le zone aventi tale destinazione, provvedendo alle necessarie opere di giardinaggio, sistemazione a prato verde dei terreni, conservazione delle siepi di recinzione, installazione di alberi e piante fiorite, inaffiatura e potatura, evitando il deposito anche temporaneo di qualsiasi materiale, e mirando che nell'insieme l'aspetto sia sempre decoroso e dignitoso nel mutuo reciproco interesse di tutti i condomini;

f) di comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Amministratore il proprio domicilio e le eventuali successive variazioni dello stesso; in mancanza di tale comunicazione essi si intenderanno domiciliati a tutti gli effetti di legge e delle presenti norme nei locali di loro proprietà nel caseggiato, ove in tal caso verranno inoltrate tutte le eventuali comunicazioni;

g) Di far conoscere in caso di vendita all'acquirente esplicitamente il contenuto delle presenti norme e degli eventuali regolamenti interni, e delle delibere tutte assembleari, e vincolare lo stesso all'osservanza delle medesime con la stipula dello strumento notarile di compravendita;

h) di comunicare, in caso di vendita, all'Amministratore generalità e domicilio dell'acquirente, nonché gli estremi dell'atto di trasferimento;

i) di liquidare, sempre in caso di vendita, la propria posizione amministrativa nei confronti del condominio sino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante le spese condominiali preventivate ed approvate, per opere e lavori in corso, od anche da iniziarsi il giorno della vendita e di quelle effettivamente incontrate fino a tale giorno;

l) di imporre l'accettazione delle presenti norme, e delle delibere tutte dell'assemblea anche ai propri conduttori, familiari e dipendenti, occupanti a qualsiasi titolo le unità immobiliari di sua spettanza, restando esso condomino garante degli stessi ad ogni effetto nei confronti del condominio;

m) in caso di frazionamento di una unità immobiliare di determinare d'accordo con gli altri interessati le quote di valore ed i contributi da assegnarsi a ciascuna frazione. Non ottemperandosi al disposto a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliari frazionate potrà essere dall'Amministrazione richiesto il pagamento della intera quota dovuta per l'unità immobiliare stessa.

./.



ARTICOLO 26. - Salvo diversa delibera assembleare a ciascun condomino e' fatto divieto:

a) di occupare ed ingombrare in qualsiasi maniera anche provvisoriamente l'atrio esterno ed interno, le scale, i ripiani delle stesse, e tutti gli altri locali ed aree comuni, in particolare e' fatto divieto di depositare sui ripiani delle scale e negli atrii secchioni, pacchi o sacchetti porta immondizie, i quali dovranno essere depositati negli appositi contenitori comunali posti in salita San Nicolosio;

b) di depositare sui poggiali, sui davanzali delle finestre, nei giardini e nelle singole unita' immobiliari materiali putrescibili ed esalanti cattivi odori, di installare nei poggiali armadi, antenne TV e di erigere negli stessi, nei giardini e nelle zone condominiali tettoie e strutture in genere anche di carattere provvisorio;

c) di tenere sui poggiali, nei giardini e nelle singole unita' immobiliari animali da cortile di qualsiasi specie;

d) di gettare dalle finestre oggetti liquidi e solidi di qualsiasi natura e specie, ivi compresi mozziconi di sigarette e sigari, e di scrollare dalle stesse tovaglie o simili;

e) di stendere corde per la biancheria senza la preventiva approvazione da parte dell'Amministratore;

f) di stendere dalle finestre biancheria, tappeti, indumenti in genere di tali dimensioni capaci di creare ingombro ed ostacolo alle finestre sottostanti;

g) di appoggiare su davanzali, poggiali e lastrici solari vasi e cassette per fiori a meno che gli stessi non siano assicurati in modo tale da rendere impossibile la loro caduta;

h) di procedere alla inaffiatura in loco dei vasi di fiori ci cui al comma precedente, qualora gli stessi non siano entro speciali recipienti capaci di impedire lo stillicidio sui condomini sottostanti e di arrecare danno alle strutture dell'edificio;

i) di sbattere tappeti, tovaglie e qualsiasi altro indumento in qualsiasi ora del giorno. Lo sbattimento di quanto sopra e' tollerato limitatamente dalle ore 8.30 alle ore 9.30 del mattino dei giorni non festivi;

l) di eseguire nei locali di esclusiva proprieta' modifiche ed innovazioni che possono arrecare pregiudizio agli altri condomini ed al condominio;

m) di eseguire opere, lavori e modificazioni nelle cose comuni che possano compromettere la stabilita' del caseggiato, alterarne la signorilita' e l'estetica, impedire agli altri parimenti uso delle cose comuni ed

./.



arrecare danni agli altri condomini. Per la pratica applicazione di tale norma qualunque condomino che intendesse eseguire qualsiasi opera, lavoro e modificazione, anche se non rientrante fra quelle previste dall'Art. 1102 C.C., dovra' preventivamente chiedere ed ottenere il nulla osta dell'assemblea, condizione indispensabile per legittimare l'inizio dell'esecuzione. A tale fine l'assemblea dovra' essere radunata su istanza e a spese anticipate dell'interessato istante, entro e non oltre trenta giorni da quello in cui l'istanza sara' pervenuta all'Amministrazione, unitamente all'importo delle spese. Trascorso tale termine senza che l'assemblea sia stata convocata, il condomino istante potra' eseguire i lavori, pero' sempre a suo rischio e sotto la sua responsabilita', e senza pregiudizio dei diritti ed azioni degli altri condomini particolarmente e del condominio.

ARTICOLO 27. - Nell'interno delle unita' immobiliari possono essere tenuti animali domestici, nel tassativo rispetto delle norme di legge e dei vigenti regolamenti comunali.

Detti animali comunque non devono arrecare disturbo alla quiete ed al pacifico godimento delle altrui proprieta', ne' cagionare il benché minimo danno alla proprieta' comune o particolare. La sosta di essi nelle scale, negli atri o nei cortili e' assolutamente vietata: i cani durante il transito devono essere tenuti al guinzaglio e muniti di museruola e sorvegliati onde non abbiano a sporcare.

ARTICOLO 28. - L'accesso alle parti comuni del condominio (tetti, lastrici solari, cavedi ecc.) sara' consentito ai singoli proprietari previa motivata richiesta all'Amministratore, e solamente in presenza dell'Amministratore stesso o di un suo incaricato.

ARTICOLO 29. - Salvo diversa delibera assembleare il portiere dipende esclusivamente dall'Amministratore o da chi ne fa le veci per tutto quanto riguarda il servizio, compreso cio' che non fosse previsto dal presente regolamento.

Salvo diversa delibera assembleare il portiere dovra', almeno una volta alla settimana, lavare le scale, i pianerottoli e gli atri del caseggiato. Inoltre dovra' provvedere, quando necessario, alla pulizia di tutte le zone condominiali ed innaffiatura delle airole condominiali. Durante questi servizi il portiere dovra' vestire decentemente.

./.



ARTICOLO 30. - Il licenziamento del portiere non potra' avvenire che con regolare delibera del Consiglio di amministrazione.

ARTICOLO 31. - Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- a) l'Amministratore;
- b) il Consiglio dei Condomini;
- c) l'Assemblea.

ARTICOLO 32. - Nomina dell'Amministratore.

L'Amministratore del condominio, da scegliersi anche fra gli estranei al condominio, viene nominato dall'assemblea dei condomini, ed il suo incarico sara' compensato da un emolumento preventivamente e specificatamente fissato dall'Assemblea.

Esso dura in carica un anno, ma rimarra' in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando il nuovo Amministratore non prendera' possesso della carica. Scaduto il mandato l'Amministratore potra' essere rieletto.

a) Poteri dell'Amministratore.

L'Amministratore, oltre alle attribuzioni demantategli dalla legge, provvede ad incassare le eventuali rendite di godimento, ad assumere e licenziare il portiere sentito il Consiglio dei condomini, ad assicurare congruamente il fabbricato nell'intero suo complesso contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e contro la responsabilita' civile, ad ordinare riparazioni siano esse ordinarie che straordinarie, non previste nel bilancio preventivo il cui importo non abbia a superare le Lire venticinque milioni, sentito il parere del Consiglio dei condomini.

Per le spese eccedenti l'importo massimo predetto l'amministrazione deve ottenere il parere favorevole dell'Assemblea dei condomini. Trattandosi di lavoro di carattere urgentissimo l'Amministratore provvede direttamente anche se l'importo supera il limite massimo di spesa predetto, con il parere favorevole del Consiglio dei condomini e convoca l'Assemblea dei condomini nel minor tempo possibile per la ratifica di quanto predisposto ed ordinato.

b) Doveri dell'Amministratore.

All'Amministratore incombe l'obbligo:

- 1) di far osservare ed osservare il presente regolamento;
- 2) di adoperarsi affinche' le cose comuni e gli impianti di proprieta' condominiale vengano mantenuti e conservati in perfetta efficienza predisponendo ogni cosa affinche'

./.



quanto sopra abbia a realizzarsi nel modo piu' concreto e sottoponendo all'esame del Consiglio dei condomini e all'approvazione dell'Assemblea dei condomini tutte le proposte accompagnate da eventuali preventivi di spesa ritenute necessarie per mantenere le cose comuni in quello stato di freschezza, di pulizia e di ordine indispensabile perche' il fabbricato, le sue dipendenze e i suoi accessori conservino quelle caratteristiche che in oggi lo possono rendere gradito;

3) di curare l'amministrazione del condominio provvedendo agli incassi e pagamenti relativi;

4) di compilare entro il mese di marzo di ciascun anno il rendiconto e lo stato di riparto, nonche' il bilancio preventivo delle spese occorrenti per l'anno sopravveniente ed il relativo progetto di riparto fra i condomini e le relative modalita' di pagamento, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei condomini.

ARTICOLO 33. - Il consiglio dei condomini composto di due membri scelti fra i condomini, loro ascendenti e discendenti, fratelli e sorelle e coniuge dei condomini stessi, e' nominato dall'assemblea con le stesse modalita' stabilite per la nomina dell'amministratore.

Il Consiglio dei condomini e' l'organo consultivo dell'Amministratore: ad esso spetta il controllo amministrativo tecnico e contabile in caso di assenza temporanea dell'amministratore.

ARTICOLO 34. - a) l'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 120 giorni dalla chiusura della gestione ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno un terzo del valore dell'edificio;

b) l'avviso di convocazione dell'assemblea ordinaria e straordinaria a tutti i condomini deve essere recapitato a mano o consegnato alla posta sette giorni prima del giorno fissato per la adunanza. Deve contenere l'indicazione del giorno, del luogo e dell'ora dell'adunanza in prima e in seconda convocazione, l'elenco delle materie da sottoporre all'esame ed alla approvazione dell'assemblea nonche' le comunicazioni di cui all'ultimo comma del precedente

./.



paragrafo 4) articolo 32;

c) la validita' dell'assemblea si accerta a norma di legge al principio dell'adunanza. La discussione delle materie portate all'ordine del giorno puo' essere prorogata al giorno successivo con comunicazione fatta seduta stante. Prima pero' di riprendere la discussione dovra' essere accertata la validita' dell'assemblea prorogata giusta norma di Legge.

La validita' delle deliberazioni, agli effetti della maggioranza richiesta dalla Legge, va considerata in relazione al numero e valore delle sole unita' immobiliari interessate alla deliberazione;

d) Ciascun condomino ha diritto di farsi rappresentare da altra persona anche se estranea al condominio con delega scritta ed in calce all'avviso di convocazione. Le deleghe debbono essere consegnate al presidente e da lui unite agli atti del condominio.

L'Amministratore puo' rappresentare il condominio in quelle pratiche che non si riferiscono all'approvazione del suo operato di amministratore e sue responsabilita'. I singoli condomini si asterranno dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse e che riguardino rapporti di fornitura e lavori tra essi e il condominio;

e) delle deliberazioni dell'assemblea si redigera' possibilmente processo verbale seduta stante. Solo in caso eccezionale e quando venga cosi' disposto dall'assemblea stessa potra' essere redatto in seguito in base alle annotazioni raccolte durante lo svolgimento dell'assemblea. In tale ultimo caso il verbale sara' sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea. Il verbale, oltre alle menzioni e notizie di uso deve rispecchiare lo svolgimento dell'assemblea, deve riportare quelle dichiarazioni di cui ciascun intervento chiedesse l'inserimento.

Il verbale verra' in seguito sottoposto alle formalita' prescritte. L'Amministratore entro 10 giorni dovra' inviare a tutti i condomini compresi gli assenti una copia del verbale.

ARTICOLO 35. - Le gestioni condominiali saranno annuali terminando il 31 dicembre di ogni anno. Nel mese di marzo l'Amministratore uscente deve compilare il rendiconto e lo stato di riparto nonche' il bilancio preventivo e il relativo progetto di riparto fra i condomini e le relative modalita' di pagamento, il tutto in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

. / .



Rendiconto, bilancio, stato e progetto di riparto, modalita' di pagamento verranno sottoposti alla assemblea per la loro approvazione, intervenuta la quale ciascun condomino e' tenuto a versare immediatamente e non oltre venti giorni dalla data dell'assemblea se presente, e il giorno di ricevimento della comunicazione delle delibere approvate, se assente, l'importo eventualmente risultante a suo debito e la prima rata di anticipo fissata dall'assemblea.

L'eventuale credito invece sara' computato nella prima rata di anticipo.

Nessun condomino puo' esimersi dall'obbligo di pagamento adducendo diritti e pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione che non siano liquidi ed esigibili e riconosciuti con deliberazioni dell'assemblea e con provvedimenti definitivi dell'Autorita' Giudiziaria.

Rendiconto, bilancio, stato e progetto di riparto e i documenti giustificativi debbono essere messi a disposizione dei condomini nei cinque giorni precedenti all'assemblea nel luogo e nelle ore che l'amministrazione indichera' nell'avviso di convocazione:

ARTICOLO 36. - L'Amministratore dimissionario o scadente deve rendere conto della sua gestione e consegnare al suo successore e in mancanza sua al consiglio dei condomini entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni, o dalla revoca e dalla cessazione, tutti i documenti, gli atti, l'archivio del condominio e tutti gli effetti di pertinenza di quest'ultimo, dei quali fosse in possesso in virtu' del mandato, e cio' indipendentemente da ogni eventuale contestazione del condominio che vertesse sia pure su sue ragioni creditorie.

ARTICOLO 37. - L'incarico conferito sia all'amministratore che al consiglio dei condomini e' annuale e decade con il cessare di ogni gestione amministrativa. Sia l'amministratore che i consiglieri possono essere rieletti. Gli incarichi ai consiglieri come qualsiasi incarico che venisse comunque assegnato ai condomini e loro rappresentanti debbono intendersi gratuiti tutte le volte che l'assemblea non abbia specificatamente fissato particolari emolumenti.

ARTICOLO 38. - Nel caso di ritardi nel pagamento del saldo e degli anticipi stabiliti dall'assemblea che si protraessero oltre la scadenza stabilita, viene applicata nei confronti dei condomini inadempienti una penale pari al 5% dell'importo dovuto. Qualora poi la mora si dovesse

./.



protrarre oltre tre mesi dal termine di scadenza l'Amministrazione avrà diritto di sospendere per quanto possibile l'utilizzazione dei servizi comuni e di applicare in tal caso una penale suppletiva del 7%. Il ricavato dell'applicazione delle penali predette viene devoluto ad un fondo comune utilizzabile in conformita' di quanto deliberato dall'assemblea.

ARTICOLO 39. - A carico dei condomini che non presenziano alle assemblee devono essere poste le spese per la spedizione ad essi (entro dieci giorni dalla data dell'assemblea) delle deliberazioni prese e di quelle maggiori e differenti che si dovessero incontrare in dipendenza della loro assenza, e cosi' pure di quelle per la convocazione di una nuova assemblea in sostituzione di quella andata deserta.



