

TITOLO I°

Art. 1^o

con atto in data

Costituiscono pure parte integrante del presente

regolamento i patti costituenti servitù sia attive che passive contenuti nei seguenti atti che qui vengono espressamente richiamati :

1) atto Notaio _____, di Genova, del 28 Marzo 1972, registrato a Genova-Atti-Pubblici-il 5 Aprile 1972, al numero 6358;

2) atto Notaio _____ di Genova, del 10 Febbraio 1972, registrato ove sopra, il 22 Febbraio 1972, al numero 3489;

3) atto rogito Notaio _____, di Genova, del 6 Dicembre 1973, registrato ove sopra, il 27 Dicembre 1973, al numero 21640, trascritto a Genova il 2 Gennaio 1974, al registro particolare volume 10317 numero 7;

4) Atto rogito Notaio _____, di Genova, del 21 Febbraio 1975, registrato a Genova-Atti-Pubblici-il 13 Marzo 1975, al numero 3601, trascritto a Genova il 21 Marzo 1975, al registro particolare volume 11054 numero 3225.

Inoltre :

- Servitù passiva di fognatura (diritto acquisito del Comune a favore della Provincia che interessa il lato nord dell'area del distacco, assegnata agli appartamenti interni 2 e 1 e lungo il torrente condominiale, con deflusso nel Torrente Rio Torbido.



Per tutti i rapporti di condominio fra i vari proprietari del caseggiato non espressamente regolati dalle norme del presente regolamento saranno applicate le disposizioni di leggi vigenti in materia. Ciascun condomino è tenuto ad osservare e disporre l'osservanza del presente regolamento, delle sue eventuali modifiche e delle deliberazioni dell'assemblea ai propri conduttori, familiari, dipendenti ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari.

Art. 2°

Il caseggiato contraddistinto con il civico numero 7 di via di Creto, è composto :

- da un piano fondi ad uso autorimessa-magazzino ecc. (escluso destinazioni rumorose e dannose) nonché una cabina elettrica di proprietà ENEL con relativo diritto della stessa società all'accesso, per l'esercizio e la manutenzione, nella proprietà del condominio;
- dal piano terra suddiviso in due unità immobiliari, più due negozi (A e B);
- dal piano primo suddiviso, in quattro unità immobiliari;
- da tre piani soprastanti contraddistinti con : piano secondo, piano terzo e piano quarto suddivisi in dodici unità immobiliari;



- dal terrazzo di copertura dell'intero edificio, destinato ad uso esclusivo delle unità immobiliari dell'ultimo piano.

Il caseggiato è dotato :

- di ingresso con relativo atrio;
- di una scala;
- di ascensore elettrico marca
- acqua potabile derivata da un acquedotto con contratto di utenza a contatore;
- riscaldamento centrale a termosifone, serbatoio deposito combustibile e di bruciatore, essendo la centrale termica e i serbatoi in comune con il caseggiato costruito sul lotto "B" ubicata in un unico locale situato al piano fondi del caseggiato "B" citato;
- luce elettrica ed energia per usi diversi;
- gas;
- colonne montanti per allaccio telefoni;
- impianto collettivo di antenne televisive;
- una cisterna per la riserva idrica situata al piano fondi;
- vascone per acqua potabile.

Art.3°

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

- 1) l'area su cui sorge il caseggiato, le fondazioni

5
la struttura in cemento armato, i muri perimetrali, i cornicioni di gronda ed i pilastri;

2) il vascone per la distribuzione dell'acqua potabile con relative pertinenze, accessori, apparecchiature e locali annessi;

3) la rete delle fognature ed i pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque e materie di rifiuto, nonché i tubi di scarico delle acque piovane, escluso quanto di pertinenza di ciascun appartamento;

4) La colonna montante dell'acqua potabile fino ai contatori di ogni singolo appartamento;

5) Le colonne montanti del telefono, luce, gas, sino ai cassettei o contatori di ogni appartamento;

6) l'atrio, il portico d'ingresso;

7) la scala ed i vani scala;

8) l'impianto dell'ascensore, il locale macchine, l'ascensore e tutte le apparecchiature relative con quanto annesso e connesso;

9) l'impianto collettivo di antenne televisive;

10) tutti i distacchi, spazi non assegnati in proprietà o uso esclusivo ai condomini dei caseggiati

A e B;

11) 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.

Art.4°

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i partecipanti al condominio e di quelli che faranno parte dei condomini costruiti sui lotti di terreno adiacenti e denominati "A" e "B" i seguenti beni :

- zona adibita a "Giochi dei Bambini" ubicata ad est del caseggiato denominato "A";
- collettori della fognatura acque bianche e nere afferenti al servizio dei due caseggiati A e B, ubicati lungo il viale di proprietà] (il tutto come risulta dall'atto di servitù rogito Notaro

, in data 6 Dicembre 1973, registrato a Genova il 27 Dicembre 1973 al numero 21640);

- la centrale termica ivi ubicata al piano fondi casa "B" con relative apparecchiature di pertinenza e relativo bruciatore;
- il serbatoio deposito combustibile;
- tutti i distacchi, strade di accesso ed altre porzioni di terreno residue dopo la costruzione dei caseggiati costruiti da parte della società Mutua Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata", sui lotti di terreno dalla stessa acquistati con atto rogito Notaro

7

Le spese inerenti la manutenzione delle strade ed altre porzioni di terreno di proprietà comune ai detti caseggiati compreso la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature dei "Giochi per Bambini", saranno ripartite fra i proprietari degli stessi caseggiati in base ai volumi dei caseggiati medesimi. Lo stesso criterio sarà adottato per qualsiasi opera deliberata dai condomini o richiesta dalle autorità comunali in merito all'utilizzo del sistema viario di cui sopra.

Art.5°

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

La facoltà di sopraelevare non può essere in alcun modo esercitata.

Lo spazio situato dinanzi al portico di ingresso ed ai negozi A e B deve essere sempre tenuto sgombro, intendendosi con ciò che è assolutamente vietata la sosta, anche temporaneamente, di motocicli, biciclette, e qualsiasi veicolo in genere.

Art.6°

Non è consentita l'apposizione di cartelli, targhe, insegne luminose od altro sui prospetti esterni e

sui terrazzi.

Limitatamente al portone di ingresso è consentita l'apposizione di targhe, purchè decorose e di dimensioni normali.

Per l'apposizione di quanto sopra è necessario il preventivo benestare del Consiglio dei Condomini costituenti il caseggiato.

E' fatto assoluto divieto di apporre tende esterne sulle poggiate diverse per colore o per modello da quelle che saranno scelte dall'assemblea.

Per uniformare l'estetica non potranno essere poste tende provvisorie. E' assolutamente vietato tenere aperte tende in caso di venti ed il condominio è responsabile di ogni danno provocato a terzi.

Art. 7°

Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni nell'interesse del Condominio senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Qualora i lavori eventualmente eseguiti da un condominio fossero riconosciuti necessari il rimborso della relativa spesa sarà effettuata dal Condominio, purchè si possa dimostrare che è stata sostenuta in buona fede.

Solo nel caso che i lavori da eseguirsi abbiano i caratteri della necessità e urgenza, un condomino può

prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore, dandone però comunicazione scritta a questo ultimo entro 24 ore, comunicando la ragione della urgenza e la spesa da esso sostenuta.

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

Per le spese utili, il condomino che le avesse eventualmente sostenute senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ha diritto al rimborso delle medesime nella misura minima tra lo speso ed il migliorato.

Per le spese voluttuarie eseguite da un condomino, sia pure in buona fede, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, non spetta alcun rimborso.

Art. 8°

Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e 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 e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

Art. 9°

E' assolutamente vietato :

- gettare sui giardini o sulla strada qualsiasi oggetto o materiale di rifiuto;
- innaffiare fiori o piante sul davanzale delle finestre o sui poggiali in modo da provocare stillicidio;
- erigere o collocare sui poggiali, giardini, terrazzi casotti, colombai, canili e quanto altro - a giudizio della Commissione dei Condomini ed a norma dell'articolo 1127 del Codice Civile può portare pregiudizio all'estetica, al decoro ed alla stabilità del caseggiato, a luce e sole ai piani inferiori;
- battere o stendere tappeti, stuoie, vestiario od altro dalle finestre dell'alloggio, per esigenze domestiche, potrà essere tollerata la battitura di piccoli tappeti e degli accessori da spolverare, ma non oltre le ore 10, salvo le maggiori restrizioni dei regolamenti locali;
- il ballo ed il suono di qualsiasi strumento od apparecchio oltre le ore 23;
- accedere nel locale del serbatoio d'acqua e modifi-

carne la condotta.

Detto locale deve essere chiuso a chiave, che sarà affidata all'Amministratore del condominio;

- immettere nei vasi delle latrine, negli acquai o lavandini, materiali che possano ostruire il tubo di scarico;

- l'uso di cestini con cordicelle dalle finestre e dai poggiali;

- l'uso dell'ascensore agli affetti da malattie contagiose, cani, gatti od animali in genere;

- l'uso dell'ascensore ai ragazzi di età inferiore ai 12 anni a meno che non siano accompagnati da adulti;

- l'uso dell'ascensore come montacarichi per il trasporto di mobili od oggetti ingombranti;

- lasciare ragazzi a correre, schiamazzare, giocare per le scale, nell'atrio e nei luoghi comuni;

- lasciare i recipienti contenenti la spazzatura nel ballatoio oltre il tempo strettamente necessario per l'asportazione da parte degli incaricati al ritiro;

- tenere ai lati delle finestre e sui parapetti dei poggiali gabbie per uccelli. Potranno essere tenute all'interno dei poggiali.

Per quanto non stabilito nel presente regolamento i comproprietari o loro aventi causa, si uniformeranno alle prescrizioni dei regolamenti di igiene municipa-

le.

I genitori risponderanno in proprio dei danni arrecati dalla inosservanza del presente regolamento da parte dei loro figli.

Art.10°

Il condomino, prima di intraprendere nei locali di sua proprietà l'esecuzione di lavori che eccedono il carattere di piccola manutenzione e che possano perciò interessare comunque la stabilità e l'estetica dello 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, non potrà essere eseguita senza il preventivo consenso del Consiglio e non potrà in tutti i casi discostarsi dalla uniformità dei colori esistenti.

Art.11°

Il condomino che si assenta dalla residenza con la famiglia deve curare che siano chiuse le condutture dell'acqua, del gas e della luce elettrica.

Qualora egli non creda di consegnare le chiavi a persona di fiducia, oppure in busta sigillata, all'amministratore del condominio, agli effetti esclusivi della disposizione del presente articolo, lo stesso ammini-

13
stratore avrà la facoltà di avvalersi dei mezzi in uso per accedere all'appartamento stesso, allorché casi di assoluta, urgente ed inderogabile necessità per guasti verificatisi nell'appartamento chiuso od in altri elementi esterni con esso connessi, impongono di evitare, senza indugio, danni e pregiudizio al fabbricato ed altri condomini.

Art.12°

Nei casi di infrazione alla disciplina del condominio l'amministratore inviterà per iscritto il responsabile all'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 10.000, salve il risarcimento del danno e delle spese cui il condomino abbia dato causa.

Art.13°

Il condominio 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 proprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie.

TITOLO II°

RIPARTIZIONE SPESE COMUNI

Art.14°

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

Art.15°

Le spese per la conservazione e 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 comproprietà delle cose anzidette o ad ognuno dei servizi comuni che si debbono intendere obbligatori per tutti.

Art.16°

15
I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella colonna "A" della tabella allegata.

Art.17°

Le spese tutte relative ai muri maestri, alle fondamenta ed alle altre cose comuni, tale per legge o per disposizione del presente regolamento, nonché le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni, sono ripartite con regola generale (salvo le eccezioni che seguono), fra i condomini tutti in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espresse in millesimi nella tabella allegata sub.A. La dizione delle spese tutte di cui al comma che precede adottata per brevità anche agli articoli che seguono, sta a significare e comprendere, ogni volta, le spese per la conservazione, per la ricostruzione o per le innovazioni validamente deliberate a sensi di legge e gli oneri tutti riguardanti le cose od impianti negli articoli stessi indicati.

Art.18°

Le spese relative alla pulizia delle scale, portico ed atrio d'ingresso, illuminazione dell'atrio, scale, ripiani e corridoi saranno ripartite fra tutti i condomini secondo il seguente criterio :

- 50% in parti uguali ;

16
- 50% in parti proporzionali alle rispettive quote di proprietà;

il riparto delle spese anzidette verrà effettuato secondo la colonna millesimi della tabella B allegata.

Art.19°

Le spese per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dell'ascensore sono ripartite fra tutti i condomini proprietari delle unità immobiliari costituenti il caseggiato sociale, con esclusione di quelle situate al piano terreno, secondo il seguente criterio :

- 50% in parti proporzionali al prodotto dei millesimi di proprietà, di pertinenza di ogni singola unità immobiliare contribuente al servizio per la seguente serie di numeri ordinali :

- 1 per le unità immobiliari situate al piano primo
- 2 per le unità immobiliari situate al piano secondo
- 3 per le unità immobiliari situate al piano terzo
- 4 per le unità immobiliari situate al piano quarto
- 5 per le unità immobiliari situate al piano quinto

- 50% in parti proporzionali alle quote di comproprietà.

Il riparto delle spese anzidette verrà effettuato secondo la tabella "C" allegata.

Art.20°

Le spese per il consumo dell'acqua saranno ripartite

17
tra i condomini come segue :

- a) fino alla concorrenza del quantitativo minimo impegnato con l'acquedotto in parti uguali fra tutti i condomini usufruenti del servizio;
- b) per la quantità eccedente la quota del minimo impegnato attribuito a ciascuna unità immobiliare in proporzione al quantitativo prelevato in più dal minimo e risultante dalla lettura dei contatori di pertinenza di ciascuna unità immobiliare.

Il maggior consumo verrà addebitato al condomino in base al costo medio ottenuto rapportando al totale delle eccedenze consumo, la somma eventualmente fatturata dall'acquedotto, oltre il canone per il minimo impegnato.

L'amministratore dovrà effettuare o fare effettuare almeno ogni semestre la lettura dei contatori e registrare le rivelazioni su apposito registro che dovrà essere costantemente aggiornato.

Art. 21°

Le spese relative all'impianto di riscaldamento centrale e suo servizio sono ripartite fra tutti i condomini proprietari delle unità immobiliari situate al piano terreno e piani soprastanti con il seguente criterio :

- 50% in parti proporzionali alla superficie degli

elementi radianti esistenti in ogni singola unità immobiliare;

- 50% in parti proporzionali al volume delle unità immobiliari riscaldate.

Il riparto della spesa suddetta verrà effettuato secondo la tabella "D" allegata.

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

Per conseguire la riduzione il condomino interessato, a pena di decadenza, dovrà comunicare all'amministratore l'avverarsi delle circostanze richieste tempestivamente prima dell'accensione in modo che, senza intralci o disturbi, l'amministratore 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 e 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 comma quinto dell'articolo 1136 Codice Civile, dopo avere accertato che la variazione sia tecnicamente realizzabile senza pregiudizio delle altrui unità ed alla regolare ed uniforme distribuzione e fornitura di calore, stabilirà altresì la quota di aumento o di sgravio da attribuirsi al richiedente in conseguenza della variazione consentita.

Art. 22°

Il caseggiato dovrà essere assicurato in tutto il suo complesso, a cura dell'amministratore, contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas od apparecchi a vapore e contro la responsabilità civile per i danni ai terzi.

A tale obbligo nessun condomino per nessun motivo potrà sottrarsi.

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 occor-

rente 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 parti colari, 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 condomino 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. 23°

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono :

- l'amministratore;
- il Consiglio dei Condomini;
- l'Assemblea.

Art. 24°

L'amministratore è nominato dall'assemblea con la maggioranza di cui al II° Comma dell'articolo 1136 del

21
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 partecipazio-
ne delle dimissioni e della revoca, indipendentemen-
te da ogni eventuale contestazione in corso con il
condominio.

Art. 25°

L'amministratore provvede alle spese ordinarie di cu-
stodia, 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.

L'amministratore inoltre disporrà di comune accordo
con quello del caseggiato "B" la manutenzione di tut-
ti gli spiazzi comuni ai due caseggiati con l'impiego
di persona capace, il cui compenso verrà stabilito in
sede di assemblea e ripartito in base al volume dei
caseggiati stessi.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese oc-

correnti 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 riparto deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini ed entro 20 giorni dalla 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 stati riconosciuti dall'assemblea e da provvedimenti dell'autorità giudiziaria.

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

Art. 26°

All'Amministratore spetta un compenso che viene stabilito annualmente dall'assemblea, compenso da ripartirsi in parti uguali fra tutte le unità immobiliari costituenti il condominio.

Art. 27°

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

Art. 28°

L'amministratore deve provvedere :

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea

- 21
- e di 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) a dirimere, ove possibile, le eventuali divergenze, fra i condomini;
 - d) agli atti che abbiano per iscopo la conservazione dei diritti comuni.

Art. 29°

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 riferentesi all'uso delle cose comuni debbono essere diretti dall'Amministratore.

Art. 30°

L'amministratore deve tenere :

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro casse di entrata ed uscita;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e delle residenze qua-

lora 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 due membri del consiglio dei condomini.

Art. 31°

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 quelle del fondo comune di cui all'articolo 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.

Art. 32°

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'amministratore. I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con la firma dell'am-

ministratore e di due membri del Consiglio dei Condomini, salvo sempre la ratifica dell'assemblea.

Art.33°

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 30 Giugno. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

Trascorso inutilmente tale termine sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma anzi detta per ogni giorno di ritardo nel pagamento col massimo di lire diecimila (L.10.000).

Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie di cui all'articolo 32°.

Art.34°

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'articolo 1131 del Codice Civile.

Art.35°

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.

Art.36°

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

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera almeno tre giorni prima della data fissata, insieme con copia di 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 o il consiglio dei condomini omettano di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui

22
sopra.

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

Art. 37°

I convenuti dall'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.

Art. 38°

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 indivisa 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 cosa o servizi alla cui conservazione o gestione abbiano inte-

23
resse o per i quali esistano rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il Condominio.

Il condomino che sia 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 tre unità immobiliari.

Art.39°

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 dei partecipanti al condominio ed 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 del 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 o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni

30
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'articolo 1129 del Codice Civile devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i 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 posta 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 giuste le norme sopra indicate.

Art. 40°

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 chiede 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 tale uopo delegati dall'assemblea.

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

Art. 41°

L'assemblea delibera :

- a) sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dello amministratore sulla sua retribuzione e sulla sua revoca;
- b) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulle regolarità dell'annes-

so progetto di ripartizione delle spese, 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 del fondo stesso;

e) sulle eventuali modifiche del regolamento che possano essere proposte anche dai singoli condomini.

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.

Art. 42°

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

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

Art. 43°

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia potratto 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 mancato o ritardato pagamento.

Art.44°

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio i condomini dissenzienti con atto giudiziale notificato dall'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 derivano vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere all'avversario.

Art.45°

In caso di demolizione parziale o totale del caseggiato per qualsiasi evento o causa, il condominio avrà diritto di ricostruirlo, nei limiti del perimetro e volume attuale.



Il presente regolamento potrà essere modificato o integrato dall'assemblea dei condomini con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice Civile, fatta eccezione per le clausole e condizioni contenute nell'atto rogito Notaio

in data 23 Marzo 1968 citato all'articolo

uno.



In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia potratto 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 mancato o ritardato pagamento.

Art. 44°

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio i condomini dissenzienti con atto giudiziale notificato dall'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 derivano vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere all'avversario.

Art. 45°

In caso di demolizione parziale o totale del caseggiato per qualsiasi evento o causa, il condominio avrà diritto di ricostruirlo, nei limiti del perimetro e volume attuale.



Il presente regolamento potrà essere modificato o integrato dall'assemblea dei condomini con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice Civile, fatta eccezione per le clausole e condizioni contenute nell'atto rogito Notaio

in data 23 Marzo 1968 citato all'articolo
uno.



