

ASTE
GIUDIZIARIE®

AMM. CONDOMINIO

Via San'Alberto 7-7A - 16154 GENOVA

Cod. Fisc. 9406944 010 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLAMENTO di CONDOMINIO

CASEGGIATO VIA S. ALBERTO 7 - 7A

GENOVA-SESTRI

della Società Mutua Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata

" MIRAMARE SECONDA "

Letto, discusso ed approvato nell'Assemblea del 18/10/1969

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

REGOLAMENTO di CONDOMINIO

Norme e condizioni che regolano il diritto di comproprietà del Caseggiato sito in Genova Sestri - via S. Alberto - distinto con i Civ. N° 7 - 7A.

C A P I T O L O I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1°) - GENERALITÀ

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento servono a disciplinare i rapporti di condominio fra i vari assegnatari del Caseggiato e loro aventi causa.

Per tutto ciò che non è menzionato e previsto nelle seguenti norme, valgono le leggi in materia di proprietà e condominio.

Art. 2°) - DESCRIZIONE DEL CASEGGIATO

Il Caseggiato è composto di 6 piani oltre il piano terreno, il piano ammezzato ed il piano fondi seminterrato.

I sei piani superiori sono adibiti ad appartamenti di abitazione.

Il piano terreno parte a negozi e parte ad appartamenti .

Il piano ammezzato è adibito in parte ad uffici ed in parte a cantine.

Il piano fondi è adibito in parte a magazzini e cantine ed in parte a locali di uso comune (caldaia di riscaldamento " serbatoio nafta " cisterna riserva acqua).

Il Caseggiato è inoltre dotato di:

- 2 ascensori (uno per scala) che servono tutti i piani;
- impianto di acqua potabile che alimenta i singoli appartamenti e la cisterna condominiale;
- impianto di luce elettrica e forza motrice con colonne montanti fino ai singoli contatori degli appartamenti;
- impianto di gas con colonne montanti fino ai contatori di ciascun appartamento;
- impianto di riscaldamento centrale a termosifone dotato di serbatoio e bruciatore per nafta;
- colonna montante dell'impianto telefonico fino ai singoli appartamenti.

Al Condominio sono annessi tutti i distacchi ed aiuole indicati in tinta rosa nell'acclusa planimetria in scala 1:200.

La strada distinta con tinta gialla nella detta planimetria, costruita in adempimento degli obblighi assunti con atto 5 Luglio 1957, a rogito Notaio Cassanello di Genova, è gravata da servitù di passaggio alle proprietà confinanti a Nord.

E' in comune con l'Impresa F.lli Sardi e suoi aventi causa, nella misura della giusta metà, il muretto con relativa griglia costruito a delimitazione del confine con la proprietà dell'Impresa stessa, nonché la fogna posta in opera sul greto del torrente Molinassi. Al Condominio è annesso il muricciolo costruito a delimitazione con la proprietà Piccola Casa del S. Cuore.

Art. 3°) - C O S E C O M U N I -

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile di tutti i Condomini :

- l'area su cui sorge il Caseggiato stesso ;

- le fondazioni, i muri perimetrali e le strutture portanti di cemento armato;
- gli androni, le scale di accesso agli appartamenti e le vie di accesso ai magazzini e cantine;
- la rete di fognatura, i tubi di scarico delle acque bianche e nere;
- le condutture principali di acqua, luce a forza motrice, gas e le condutture del telefono fino ai singoli appartamenti;
- gli impianti di ascensore, di riscaldamento e di elettropompe;
- il locale macchinario ascensore, il locale dell'impianto di riscaldamento e deposito nafta;
- la cisterna condominiale;
- il terrazzo di copertura dell'edificio principale.

Art. 4°) - DIVIETI, OBBLIGHI E LIMITAZIONI CIRCA L'USO DELLE COSE PROPRIE E COMUNI.

Gli appartamenti dei Condomini, devono essere destinati esclusivamente ad uso di abitazione civile in tutti i piani.

E' fatto divieto di adibire in tutto o in parte gli appartamenti a negozi, empori commerciali, laboratori industriali, a pensioni, affittacamere, a scuola anche di canto o musica, ambulatori e depositi di merci e a tutti quegli usi che possano turbare la tranquillità dei Condomini che siano contrari all'igiene, alla morale e al decoro dell'edificio.

Resta inoltre vietato:

- a) - sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti e poggiali;
- b) - spaccare legna, carbone od altro per il danno che può derivare ai solai ed ai soffitti sottostanti;
- c) - tenere materie infiammabili, esplosive o corrosive nei propri locali ;
- d) - tenere la radio, la televisione o i grammoni con tonalità troppo alta;
- e) - collocare piantine e vasi da fiori sui davanzali e sui parapetti dei poggiali; l'innaffiatura deve essere fatta senza deturpare o bagnare i muri ed in modo da non recare molestie alle persone;
- f) - la stenditura della biancheria o altro deve essere fatta in modo da evitare lo stillicidio di acqua nei sottostanti appartamenti;
- g) - E' vietato fermarsi oltre lo stretto necessario nell'atrio delle scale e dinanzi alla porta d'entrata del Caseggiato. Non è permesso lasciare ragazzi a correre, schiamazzare, giocare per le scale, anditi e luoghi comuni, come pure è vietato a chiunque disturbare metodicamente la quiete dei Condomini con balli e canti;
- h) - è vietato mettere targhe e insegne sulle facciate, nei vani comuni ed in qualsiasi altra parte del Caseggiato ;

L'ascensore fa servizio a tutti i piani e può essere liberamente usato dai Condomini e loro aventi causa tanto in salita che in discesa con chiamata ai piani.

L'uso dell'ascensore è vietato a chi non ne conosce la manovra ed ai minori di anni 12 non accompagnati

da persone adulte. L'ascensore è per le persone, non potrà servire per montacarichi od altro, e pertanto è vietato usarlo per trasporto di oggetti in genere, è fatta eccezione per quelli di uso strettamente personale od altri oggetti non ingombranti che possano solamente sporcare o danneggiare la cabina.

Ogni utente deve accertarsi, appena uscito dalla cabina, che la porta della stessa sia chiusa alle sue spalle per impedire che con la chiusura della porta del pianerottolo l'ascensore resti bloccato.

L'ascensore serve di regola per la salita; è tuttavia consentita la discesa specie dai piani più elevati, a chi per età o per ragioni di salute non possa agevolmente scendere a piedi. L'uso più limitato possibile della discesa è affidata alla discrezione dei Condomini ed Inquilini al fine di evitare eccessivo logorio di cavi ed impianti ed eccessivo consumo di energia elettrica.

Sui distacchi possono essere posteggiate tante ~~autovetture~~ quanti sono i limiti segnati su di essi. Possono posteggiare le auto soltanto gli inquilini ed i Condomini del Caseggiato.

E' fatto divieto usare i magazzini quali officine. I lavori che i Condomini o gli Inquilini intendono eseguire in detti locali devono essere effettuati senza arrecare disturbo agli abitanti del Caseggiato ed in ore non adibite al riposo anche giornaliero.

Art. 5°) - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO -

Ogni Condomino si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, nei locali di sua proprietà, a meno che non notifichi all'Amministrazione un altro domicilio.

In caso di trasferimento della sua proprietà ogni Condomino è tenuto :

- a comunicare all'Amministratore le generalità ed il domicilio del nuovo proprietario;
- a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo proprietario la sua quota di proprietà degli eventuali fondi di riserva per spese ordinarie o straordinarie ed ammortamento impianti;
- a far conoscere al proprio inquilino le limitazioni ed i divieti previsti dal presente Regolamento.

Ogni Condomino deve eseguire nei suoi locali le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro del Casggiato.

Ogni Condomino, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo avviso, deve consentire il passaggio nella sua proprietà per accedere, con i dovuti riguardi, ad ispezioni e procedere alle riparazioni ed ai lavori che si dovranno eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse generale dei Con-

domini, salvo il diritto di rivalsa del danno effettivo.

Art. 6°) - P E N A L I T A ' -

Per ogni infrazione alle norme degli articoli del presente Regolamento, l'Amministrazione del Condominio potrà applicare delle penalità, senza pregiudizio per le maggiori responsabilità civili e penali dei trasgressori.

Art. 7°) - A S S I C U R A Z I O N E -

Il Caseggiato dovrà essere assicurato contro i danni del fuoco, del fumino, dello scoppio del gas ed apparecchi a vapore e contro la responsabilità civile per danni a terzi.

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà, ad integrare la somma occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

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 assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire proporzionalmente, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo nell'integrazione della stessa.

L'eventuale eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita fra i Condomini secondo il valore delle loro rispettive proprietà.

C A P I T O L O I I °CONTRIBUTO ALLE SPESE ED AI SERVIZI COMUNIArt. 8°) - QUOTE DEI PARTECIPANTI -

Tutti gli assegnatari o Condomini devono concorrere nelle spese necessarie per la conservazione ed il buon godimento delle parti comuni e per le prestazioni dei relativi servizi.

Nessun Condomino potrà rinunciare ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, nè a quelli di particolare sua proprietà, nè all'uso di tutti o parte dei servizi comuni, allo scopo di essere esonerato dai relativi contributi a suo carico in virtù delle norme del presente Regolamento o per Legge.

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nella Colonna 1 della Tabella riparto allegata al presente Regolamento quali risultano nella relazione di perizia redatta dalla Commissione all'uopo incaricata. La tabella di Riparto è già a mani dei singoli Condomini.

Art. 9°) - RIPARTIZIONE DELLE SPESE -

Tutte le spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di conservazione e funzionamento dei servizi generali del Casseggiato saranno ripartite fra i Condomini nelle seguenti proporzioni:

a)- Spese per le parti comuni.

ria e di riparazione dell'atrio, scale, locale di riscaldamento, intercapedini, fognatura, facciate ed in genere tutte le spese condominiali (ad eccezione di quanto precisato ai punti che seguono) saranno ripartite fra i Condomini in proporzione al valore delle rispettive quote di proprietà (Colonna 1 della Tabella di riparto).

b) - Spese per le scale.

Le spese di pulizia e di illuminazione della scala, atrio, corridoio, pianerottoli e quant'altro di uso comune, saranno ripartite fra i Condomini secondo le aliquote indicate nella colonna 4 della Tabella di riparto.

Le spese di manutenzione e riparazione straordinaria, di innovazioni o di ricostruzione della scala, saranno ripartite in proporzione delle quote millesimali di comproprietà;

c) - Spese di ascensore -

Le spese riguardanti l'esercizio e la manutenzione ordinaria dell'ascensore saranno ripartite fra i Condomini in base alle aliquote indicate nella colonna 2 della Tabella di riparto.

Le spese per ~~riparazioni~~ ^{colonna 1} straordinarie, ricostruzioni ed innovazioni, saranno ripartite in proporzione alle quote millesimali di comproprietà fra tutti gli assegnatari di appartamenti;

d) - Spese di riscaldamento -

Le spese per l'esercizio e la manutenzione

- 10 -

ordinaria dell'impianto di riscaldamento saranno ripartite nelle proporzioni stabilite nella colonna 3 della tabella di riparto.

Le spese per riparazioni e manutenzioni straordinarie, per le ricostruzioni ed innovazioni saranno ripartite fra gli utenti del servizio in base alle rispettive quote millesimali di proprietà.

e) - Spese di acqua potabile -

Le spese di consumo dell'acqua verranno ripartite fra tutti i Condomini in parti uguali. I rapporti sono indicati nella colonna 6 della tabella allegata.

Le spese di manutenzione e di illuminazione della strada di cui al precedente art. 2°) saranno divise con l'Impresa F.lli Sardi e loro aventi causa e con i caseggiati Civ. n. 9 e 13 secondo le quote seguenti:

- Impresa F.lli Sardi	3/6
- Casa Civ.n.7 - 7A	1/6
- " " " 9	1/6
- " " " 13	1/6

Parimenti, in base alle stesse quote, saranno divise le spese di manutenzione e di riparazione ordinaria e straordinaria sia del muretto di confine con la proprietà della stessa Impresa F.lli Sardi, sia della fogna posta in opera sul greto del torrente Molinassi (ivi compreso il pagamento del canone per la

concessione dell'occupazione della superficie demaniale).

La quota a carico del Caseggiato sarà poi suddivisa fra i vari Condomini in proporzione ai millesimi delle rispettive proprietà.

C A P I T O L O I I I °

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 10°) - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE .

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono :

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

Art. 11°) - DELL'AMMINISTRATORE .

L'Amministratore, da scegliersi possibilmente fra i Condomini, è nominato dall'Assemblea, dura in carica 1 anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea stessa.

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

Art. 12°) - ATTRIBUTI DELL'AMMINISTRATORE -

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

L'Amministratore provvede alle spese di amministrazione e manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese.

- 12 -

se occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i Condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei Condomini, ed entro 20 giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun Condmino è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo destinata a costituire il fondo per le spese ordinarie di gestione secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa e salvo diverse disposizioni da essa adottate.

L'Amministratore compila pure il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta la rimanenza a credito o a debito di ciascun Condmino: Rendiconto e Stato di riparto saranno ugualmente sottoposti all'Assemblea per l'approvazione, conseguita la quale i singoli Condomini saranno tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute. Le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'Esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo.

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

Art. 13°) - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE -

L'Amministratore provvede inoltre:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza del Regolamento;
- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle relative scadenze;
- a conciliare, se possibile, unitamente al Consiglio dei Condomini, le eventuali divergenze fra i Condomini;
- agli atti che abbiano per iscopo la conservazione dei diritti comuni;

L'Amministrazione potrà ordinare, col parere favorevole del Consiglio dei Condomini, lavori e spese non precisate nel bilancio preventivo che siano necessari ed urgenti purchè contenuti nel limite massimo di £. 50.000.=

Sempre sentito il parere del Consiglio dei Condomini, potrà ordinare lavori ed incontrare spese necessarie ed urgenti che superino tale limite purchè immediatamente convochi l'Assemblea per ottenere la ratifica.

Art. 14°) - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRATORE -

L'Amministratore deve tenere:

- a) - un elenco degli assegnatari con le loro generalità e domicilio qualora non dimorino nel Caseggiato;
- b) - un libro di cassa ad entrate ed uscite;

- 14 -

- c) - un libro dei Verbali di Assemblea;
- d) - un libro dei Rendiconti annuali;
- e) - un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

I libri Cassa, dei verbali di Assemblea, dei Rendiconti annuali e l'Inventario delle cose mobili di proprietà comune dovranno essere vidimati in ogni pagina da un membro del Consiglio dei Condomini.

Art. 15°) - RIPARAZIONI NECESSARIE - CARENZA DELLO
AMMINISTRATORE. -

Qualora l'Amministratore rifiuti di eseguire, a richiesta di un Condomino, riparazioni ritenute da questi necessarie, o qualora non provveda entro 20 giorni dalla richiesta, il Condomino può esigere la convocazione dell'Assemblea per ottenere una decisione dalla maggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni.

Art. 16°) - ISPEZIONI E LAVORI NELLE PROPRIETA' SINGOLE -

I Condomini prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parte di essa, devono preavvertire l'Amministratore.

Qualora l'Amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'Assemblea da radunarsi allo uopo dall'Amministratore entro e non oltre 20 Giorni dalla comunicazione di divieto al Condomino. Tra-

scorso tale termine senza che l'Assemblea abbia provveduto, il Condomino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la sua responsabilità . =

Art. 17°) - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO
E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE.

L'Esercizio finanziario si apre ogni anno il 1° Maggio e termina il successivo 30 Aprile.

Le somme risultanti a debito dei singoli Condomini non versate entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore saranno aumentate da una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo .

Il ricavato di tale applicazione di sanzioni sarà devoluta al fondo di riserva per spese straordinarie, ed in mancanza, al fondo comune di spese ordinarie .

Art. 18°) - CONSIGLIO DEI CONDOMINI -

Il Consiglio dei Condomini, organo consul-

./.

tivo dell'Amministratore, è composto da 3 membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso sarà convocato dall'Amministratore almeno una volta ogni tre mesi e dovrà esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del Condominio o riferire all'Assemblea con motivata relazione.

Esso sostituisce l'Amministratore in caso di assenza temporanea.

Art. 19°) - A S S E M B L E A -

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'Esercizio finanziario, ed in via straordinaria quando l'Amministratore reputi necessario o ne abbia richiesta scritta e motivata da tanti Condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano, almeno 5 giorni prima della data fissata, unitamente ad una copia del Rendiconto, del Bilancio preventivo e del Prospetto di riparto delle spese.

L'Avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea od ordine del Giorno e della data dell'adunanza.

in 2^a convocazione, fissata la norma di Legge.

In mancanza dell'Amministratore l'Assemblea può essere convocata da ogni Condomino.

Art. 20°) - FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA -

I convenuti all'Assemblea Generale Ordinaria o straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario scegliendoli fra i partecipanti al Condominio, escluso m'Assministratore.

Art. 21°) - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA -

Ogni Condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al Condominio e 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 il diritto ad un solo rappresentante in Assemblea da designarsi dagli interessati, in difetto di che il Presidente provvederà per sorteggio.

I singoli Condomini devono attenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui gestione non abbiano interesse, o per oggetto rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il condominio.

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

Art. 22°) - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione quando siano presenti tanti Condomini che rappresentino i $\frac{2}{3}$ del valore dello edificio o almeno i $\frac{2}{3}$ dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni adottate con la adesione della maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio comune.

In 2^a convocazione l'Assemblea delibera in un giorno successivo a quello della 1^a convocazione, ed in ogni caso non oltre 10 giorni dalla medesima e la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al Condominio.

Le deliberazioni concernenti la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite per legge all'Amministratore, nonché le deliberazioni concernenti la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere adottate con la maggioranza stabilita del 2°) comma del presente articolo.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal 1°) - comma dell'Art. 1120 del Cod. Civ. devono sempre essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio e i $\frac{2}{3}$ del valore dell'edificio.

Art. 23°) - DELIBERAZIONI E VERBALE DELL'ASSEMBLEA -

L'Assemblea delibera:

- a) - sulle eventuali modifiche al Regolamento, osservando le disposizioni del Codice Civile;
- b) - sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore, sulla sua retribuzione e sulla sua revoca;
- c) - sul Rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul Bilancio preventivo per l'anno iniziato, sulla regolarità del progetto di riparto delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
- d) - sull'erogazione dei sopravanzi di gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- e) - sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di apposito fondo di riserva per le stesse e sui prelevamenti dal fondo stesso.

Spetta all'Assemblea di deliberare inoltre 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 di gestione e del bilancio preventivo devono essere posti a disposizione dei Condomini per ogni opportuno controllo nei 5 giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

Delle deliberazioni prese dall'Assemblea si redige a cura del Segretario processo verbale il quale deve contenere:

- a) - l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'Ordine del Giorno;
- b) - il numero dei presenti di fatto o per delega nel numero totale dei partecipanti al Condominio;
- c) - il cognome e nome dei Condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio.
- d) - la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- e) - un sommario resoconto delle discussioni ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna delibera;
- f) - qualunque dichiarazione di cui si chiede la inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro 3 giorni, deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da una o più Condomini a tale scopo designati dall'Assemblea e dovrà rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministrazione nei successivi 15 giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclami davanti all'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato.

Copia conforme del Verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla richiesta stessa.

Art. 24°) - OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI DELLA ASSEMBLEA .

Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti salvo il diritto di opposizione a termini di legge.

Art. 25°) - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' DA SOCCOM- BENZA IN GIUDIZIO -

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 propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenze.

Dovranno però, a titolo di garanzia, ove trattasi di lite promossa contro il Condominio, depositare nelle mani dell'Amministratore la quota parte della somma necessaria per l'adempimento dell'obbligazione, oggetto del giudizio.

Se dall'esito favorevole di una lite, promossa dal Condominio derivi vantaggio al dissenziente, questo è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nelle spese della lite, che non sia stato pos-

sibile reperire dall'avversario.

Art. 26°) - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO -

Per tutto ciò che non è contemplato nel presente Regolamento vale il disposto del Codice Civile sulla disciplina giuridica del Condominio e successive aggiunte e varianti. Sia il presente Regolamento come le sue eventuali modifiche non possono derogare dalle tassative disposizioni degli Art. 63, 66, 67, 69, per l'attuazione della disciplina giuridica del Condominio.