

**Condominio "Rossi"**  
**Via xxx, 25**  
**83100 AVELLINO**

# **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

*APPROVATO CON VERBALE DI ASSEMBLEA N° 9 DEL gg.mm.aaaa*

## **CONSIGLIO**

*Nome e Cognome*  
*Nome e Cognome*  
*Nome e Cognomei*  
*Nome e Cognome*  
*Nome e Cognome*

## **PRESIDENTE**

*Nome e Cognome*

## **AMMINISTRATORE**

*Nome e Cognome*

## **SEGRETARIO**

*Nome e Cognome*

---

**REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO "Rossi"**

***STABILE SITO IN VIA xxxx, 25***

**83100 AVELLINO**

---

**TITOLO I**

***NOTE GENERALI***

**Art. 1**

***Composizione del complesso condominiale***

L'area di competenza del complesso condominiale è contraddistinta in Catasto con il n° \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_ - SCALE A e B.

**Art. 2**

***Parti comuni***

- 1) Sono di **proprietà comune** ed indivisibile di tutti i Condomini:**
- a) il suolo su cui sorge l'edificio, il cortile principale al piano terra ed, al piano garage, quello posteriore e quello posteriore sinistro;
  - b) le fondazioni ed il sottosuolo;
  - c) le strutture portanti dell'edificio e la terrazza di copertura dell'edificio;
  - d) la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, gli impianti idrici, elettrici e di distribuzione del gas fino al punto di diramazione alle varie unità immobiliari;
  - e) il portone, l'androne e gli anditi di ingresso;
  - f) i locali desinati ai contatori ed alla ex centrale termica, nonché la tettoia ad essa antistante;

- g) l'ex alloggio del portiere nel sottotetto (int. 81), la sala condominiale (int. 82), il ripostiglio (interno 83), nonché tutti i corridoi di accesso e gli spazi vuoti di tale sottotetto;
  - h) le scale con le ringhiere e gli impianti di illuminazione, i relativi anditi e pianerottoli, gli ascensori, compresi i locali per le macchine, i vani e le loro fondazioni, di mt. 1,93x1,88 circa, esistenti nel locale autorimessa di proprietà Galasso;
  - i) la guardiola per il portiere;
  - l) l'estetica delle facciate, sia verso strada che verso gli altri lati, in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva, come i balconi, le ringhiere, le finestre, le tende, le persiane e le veneziane visibili dall'esterno, le saracinesche dei negozi, ecc. e, come tali, soggetti alle prescrizioni dell'Assemblea per quanto si riferisce alle **fogge ed ai colori**, indipendentemente dalle spese di conservazione che, per la facciata, è a carico del condominio per millesimi di proprietà generale o di utilizzazione separata, mentre per i balconi e le finestre, compreso il rivestimento degli stipiti, le ringhiere, le tende, le persiane, le veneziane, le saracinesche dei negozi, sono a carico dei rispettivi condomini.
- 2) Sono di **proprietà esclusiva** dei singoli Condomini:
- a) il terrazzo laterale destro degli Eredi *Cognome* e di Caso *Cognome* per una parte e *Nome e Cognome* per la restante parte;
  - b) i lastrici solari al settimo piano, lato Via xxx, di proprietà *Nome e Cognome, Nome e Cognome, Nome e Cognome*,
- 3) Le pareti interne non portanti che separano le unità immobiliari fra di loro sono **comuni ai proprietari delle unità stesse**, come pure sono comuni al condominio ed ai rispettivi proprietari i muri (non potanti) che separano le proprietà comuni da quelle esclusive.

### Art. 3

#### *Proprietà esclusiva insistente sulla proprietà comune*

Le parti di proprietà esclusiva nel condominio sono individuate e definite dai titoli di acquisto.

Parti di proprietà esclusiva sono anche tutte quelle parti che insistono sulla proprietà comune:

- balconi e bovindi contigui agli appartamenti,
- parapetti delle finestre, dei balconi e dei bovindi;
- ringhiere o pilastrini che delimitano i balconi;
- fondi e sottofondi dei balconi;
- persiane, saracinesche e serrande;
- portoncini d'ingresso dell'unità immobiliari;
- verande e tettoie;
- supporti e vetri di separazione della proprietà sui balconi.

Le proprietà esclusive prospicienti le facciate (davanti - dietro - laterali) come balconi, terrazze, bovindi, persiane, serrande, verande e quelle prospicienti sui pianerottoli delle scale, come portoncini d'ingresso, **obbligano** il proprietario alla loro conservazione e manutenzione e all'esecuzione delle deliberazioni relative alla salvaguardia dell'estetica e del decoro dell'edificio.

Dalla proprietà privata non possono essere emesse esalazioni, né prodotti rumori o atti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile e turbarne l'occupazione ed il riposo.

#### **Art. 4**

##### ***Destinazione dei locali del fabbricato***

Il fabbricato può essere destinato, previo le prescritte autorizzazioni, a civili abitazioni, uffici, studi medici, negozi al piano stradale, autorimessa - garage al piano sottostrada.

#### **Art. 5**

##### ***Modifiche al regolamento***

1] E' vietata qualsiasi modifica del presente regolamento, se non con il consenso di tutti i partecipanti, a meno che non si tratti delle norme che disciplinano le materie di cui al primo comma dell'articolo 1136 c.c., le quali possono essere modificate

nell'Assemblea con la maggioranza di cui all'articolo stesso, purché non venga snaturato il significato di quelle originarie che incidano sui diritti anche di un solo condomino.

- 2] A maggioranza semplice possono essere deliberate norme interpretative delle clausole contrattuali seguendo le disposizioni che disciplinano la materia.

## **Art. 6**

### ***Quote dei partecipanti***

- 1] I diritti di ciascun condomino sulle comuni sono proporzionali ai valori delle rispettive proprietà individuali, valori che ragguagliati a quelli dell' intero immobile in condominio, comprensivo del suolo e delle cose comuni, sono indicati nella TAB. A (allegata al presente regolamento), i cui millesimi possono essere riveduti o modificati solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti, oppure dall' Assemblea a maggioranza, nei casi di cui all'art. 69 disp. atti c.c.
- 2] Nessun Condomino può rinunciare al diritto sulla cosa comune e quindi sottrarsi al contributo della spesa per mantenere in vita la cosa comune stessa.
- 3] Le tabelle dei valori millesimali possono essere impugnate davanti al giudice purché risulti che le stesse siano conseguenza di un errore.
- 4] Le spese di rivalutazione dei valori millesimali sono ad esclusivo carico del Condomino e/o dei Condomini che hanno provocato le mutate condizioni dello stabile.

## **Art. 7**

### ***Destinazione ed uso delle cose comuni***

- 1] L' uso delle cose comuni è consentito a ciascun partecipante nella misura più ampia, senza riguardo alle norme sulla servitù e sulle distanze fra costruzioni stabilite dalla disciplina edilizia in vigore, purché venga rispettata la destinazione primaria delle stesse e non venga impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

- 2] Fra le proprietà individuali finitime, invece, sono applicabili le disposizioni sulle servitù e sulle distanze fra le costruzioni.
- 3] La destinazione primaria del cortile è quella di dare aria e luce alle unità immobiliari che lo circondano, mentre la destinazione secondaria dello stesso è quella di collocare pozzi di raccolta, canali, tubazioni, fili, oltre che stendere panni, purché non sia recato disturbo alla utilizzazione primaria.
- 4] **L'autorimessa-garage**, di proprietà *Nome e Cognome*, è gravata della servitù di passaggio degli scarichi fognari e degli altri impianti (idrico, elettrico telefonico, ecc.). Essa è gravata, inoltre, della servitù di passaggio verso il cortile posteriore e l'ex centrale termica attraverso la porta in ferro esistente sul lato della predetta ex centrale termica. Le suddette servitù si configurano anche nel diritto del condominio ad eseguire sugli impianti riparazioni e migliorie che si rendessero necessarie, purché la destinazione primaria non ne riceva pregiudizio.
- 5] Il suolo e sottosuolo sono destinati in via primaria a sostenere il fabbricato, a sostenere tubazioni, condutture e fili, purché la destinazione primaria non ne riceva pregiudizio.
- 6] La terrazza di copertura dell'edificio è destinata a coprire le unità immobiliari sottostanti. Mancando di parapetto, non è praticabile, e vi si accede unicamente dal sottotetto. La chiave di tale accesso è affidata esclusivamente all'Amministratore a cui ci si dovrà rivolgere, previo accordo preventivo, nel caso in cui fosse necessario sistemare le antenne. Il portone, l'androne e i pianerottoli, sui quali possono aprirsi le porte, hanno funzione di dare accesso ai vari piani.
- 7] **E' vietato aprire e chiudere finestre e balconi nei muri comuni**, o chiudere porte sui pianerottoli senza autorizzazione dell'Assemblea e, ove sia richiesto, delle competenti autorità amministrative.
- 8] I proprietari di unità immobiliari del piano terra possono utilizzare, in corrispondenza del loro locale, i muri comuni dell'edificio verso strada, previa autorizzazione del Consiglio dei Condomini, per applicarvi targhe o dispositivi luminosi o vetrine, nel rispetto del decoro o dell'estetica dell'edificio, mentre i proprietari degli uffici o

studi professionali possono applicare, alle stesse condizioni, piccole targhe all'ingresso dell'edificio in apposita bacheca.

- 9] L'infrazione ai divieti di cui ai precedenti commi, comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate e il risarcimento del danno, salvo altre azioni previste dalla legge. Qualora non vi ottemperi il Condomino entro 15 gg. dalla richiesta, vi provvederà l'Amministratore addebitando a costui le relative spese.
- 10 Ciascun Condomino è responsabile, a norma di legge, delle infrazioni al presente regolamento e dei danni recati alle cose comuni per fatto proprio o delle persone o animali o cose di cui deve rispondere.

#### **Art. 8**

##### ***Impossibilità di divisione della cosa comune***

- 1] Le parti comuni dell'edificio condominiale non sono soggetto a divisione;
- 2] Sono approvate in sanatoria le innovazioni derivanti dall'installazione, sui muri esterni condominiali, di caldaie per il riscaldamento autonomo e di tubazioni, nonché dalla costruzione di **verande** da parte dei Condomini. Resta inteso che, tenendo conto dei benefici ricevuti per l'uso e per l'appropriazione di parti condominiali, tutte le spese di tenuta, di manutenzione e di riparazione, sia all'interno che all'esterno, saranno ad esclusivo carico dei condomini beneficiari. Nessun risarcimento potrà essere chiesto per danni imputabili anche al condominio. Ogni futura autorizzazione in proposito da parte dell'Assemblea dovrà essere subordinata all'accettazione scritta dell'interessato di tale inderogabile impegno. Lo stesso dicasi per ogni altra autorizzazione di innovazione o di uso esclusivo concessi.

#### **Art. 9**

##### ***Stabilità delle strutture***

- 1] E' vietato sottoporre le strutture delle parti comuni e delle parti esclusive a sollecitazioni superiori a quelle indicate dal tecnico che ha progettato l' edificio.

## **Art. 10**

### ***Assicurazione dell' edificio***

- 1] L' amministrazione del condominio, su conforme parere del Consiglio dei Condomini, provvede ad assicurare l' edificio contro i danni dell' incendio, dei fulmini e dello scoppio, oltre che contro la responsabilità civile verso terzi, anche per conto dei singoli condomini, e l' Assemblea ne ripartisce la spesa nella misura prevista dalla TAB. A allegata al presente regolamento.
- 2] L' assicurazione viene sottoscritta per un capitale iniziale di £. 30.000.000.000 (trenta miliardi) approssimativamente corrispondente al valore dell' edificio, tenendo distinto quello delle proprietà comuni da quelle individuali ferma la facoltà di ciascun condomino di assicurare con una polizza integrativa le cose di sua proprietà, ritenute non coperte dall' assicurazione contratta dal condominio.

## **Art. 11**

### ***Innovazioni***

- 1] Con la maggioranza di cui al quinto comma dell' art. 1136 c.c. possono essere disposte le innovazioni dirette al miglioramento e all' uso più comodo e al maggior rendimento delle cose comuni.
- 2] Sono vietate le innovazioni di cui al secondo comma dell' art. 1121 c.c., in cui non rientrano:
  - Decorazione, pavimentazione, rivestimento dell' androne e delle scale;
  - Abbellimento architettonico della facciata.
- 3] Un' innovazione che alteri la cosa comune si vieta con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al Condominio e 667 millesimi.

- 4] Si intendono valide le esemplificazioni riportate nell' allegato schema (1) riguardante l' orientamento per deliberare le innovazioni del Condominio negli edifici.

SCHEMA 1 pag. 40 e 41

## **Art. 12**

### ***Divieto di sopraelevazione***

La sopraelevazione dell' edificio è vietata.

## **Art. 13**

### ***Manutenzione, ispezione e lavori ai locali di proprietà esclusiva***

- 1) Ogni Condomino è obbligato a eseguire i lavori e le riparazioni occorrenti alle strutture e agli impianti di sua proprietà, per mantenerli in efficienza, specie quando l' omissione di tali lavori possa danneggiare le proprietà di altri condomini, o compromettere la stabilità dell' edificio o alterarne l' estetica: Fra questi lavori e riparazioni sono compresi quelli che riguardano le finestre (con il relativo davanzale e stipiti) le porte e le ringhiere (visibili dall' esterno), inclusa la verniciatura delle stesse, che deve essere eseguita in base al colore indicato dall' amministrazione di Condominio. La spesa relativa comunque, per ciò che può riguardare l' estetica, è a carico del condomino, come è detto nella lett. L del precedente art. 1.
- 2) I Condomini, a richiesta dell' amministratore, devono consentire che dall' interno dei locali di loro proprietà si eseguano, con i dovuti riguardi, ispezioni, lavori di riparazione alle parti comuni e a quelle di altri condomini
- 3) Il rifiuto a consentire quanto sopra renderà il Condomino responsabile dei danni.
- 4) E' consentito al condomino e ai Condomini collocare tubazioni e linee elettriche, telefoniche, condutture o altro lungo le pareti delle cose comuni o lungo quelle di proprietà di altri condomini, quando ciò si renda necessario per rendere funzionali gli impianti considerati necessari dal Consiglio dei Condomini.
- 5) L' esecuzione di tali lavori - per i quali sarà corrisposto un congruo indennizzo ai proprietari che subiscono un pregiudizio - verrà compiuta dietro autorizzazione dell' Amministratore con il necessario riguardo, in modo da recare il minore incomodo agli altri Condomini.

- 6) I locali ove i lavori stessi vengano compiuti devono essere rimessi sollecitamente in pristino stato, a cura e a spesa del Condominio o dei Condomini che li hanno eseguiti.

## **TITOLO II**

### ***DIVIETI E OBBLIGHI***

#### **Art. 14**

##### ***Divieti***

- 1] E' fatto assoluto divieto di manomettere le parti comuni, di installare tubature od altro, di costruire verande ecc. senza la preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Condominio.
- 2] Il Condomino che contravviene alle disposizioni delle Pubbliche Autorità ne subisce le conseguenze, a chiunque contestate.
- 3] Non è consentito adibire uno o più locali dell' edificio a deposito e/o manipolazione di materie esplosive o pericolose, e/o a usi che possano turbare la tranquillità dei Condomini, e/o che siano contrari all' igiene e/o al decoro dell' edificio o delle persone che vi abitano o che comportino rumori molesti.
- 4] **E' vietato inoltre:**
  - A) affiggere sulle parti comuni, sulla facciata, sulla porta o sulle finestre, manifesti, volantini, targhe o scritte pubblicitarie diverse da quelle (di dimensioni modeste) indicanti l'attività svolta all'interno e comunque senza l'autorizzazione scritta da parte del Consiglio dei Condomini,
  - B) occupare con materiali od oggetti di qualsiasi specie, sia di giorno, sia di notte, gli spazi di uso comune, fra cui il cortile, l'ingresso, le scale, i pianerottoli e gli anditi, salvo il caso di occupazione temporanea, autorizzata per iscritto, per eseguire i lavori ai locali dei Condomini;
  - C) impastare calce, cemento, colla ecc. nel cortile;
  - D) depositare all'ingresso o sui pianerottoli, sia di giorno sia di notte, oggetti di qualsiasi specie, impedendo il transito delle persone;

E) collocare piante o vasi da fiori sui davanzali delle finestre o sui balconi, se non su appositi portavasi convenientemente fissati o protetti, in modo da impedirne la caduta o lo stillicidio, o provocare riversamento d'acqua che possa comunque danneggiare le proprietà private o comuni o disturbare i Condomini.

L'annaffiatura deve essere fatta dalle ore 22:00 alle 8:00 del mattino;

F) tenere nei propri appartamenti animali che possano arrecare molestie ai Condomini o provocare danni allo stabile e comunque diversi da uccelli, gatti o cani o consentire che questi ultimi possano circolare negli spazi comuni senza guinzaglio o museruola;

G) specificamente, che gli animali sostino nel cortile e che sporchino il giardini, le scale, i pianerottoli, gli ascensori, ecc. (Qualora dovesse accidentalmente verificarsi quest'ultima ipotesi, il proprietario è tenuto a pulire immediatamente);

H) stendere biancheria, coperte, ecc. sul lato prospiciente Via xxxx;

I) stendere ad asciugare biancheria di lunghezza superiore a quella della ringhiera dei propri balconi, tranne che per particolari occasioni o in particolari periodi (cambio di stagione, lavaggio di coperte, tende, tappeti) comunque previo accordo con il Condomino sottostante. La stenditura della biancheria deve essere fatta con gli opportuni accorgimenti per evitare danni alle persone sottostanti;

K) tenere panni stesi costantemente o per più giorni impedendo ai Condomini dei piani superiori di stendere i propri (là dove debbano essere stesi panni necessariamente sulla stessa verticale, i Condomini interessati potranno chiedere al Consiglio di Condominio di stabilire dei giorni fissi. Anche un solo Condomino potrà chiedere a tal proposito l'intervento del Consiglio, le cui deliberazioni saranno obbligatorie e inappellabili);

L) adoperare i balconi come deposito dei più svariati materiali;

M) far cadere acqua, immondizie, carta ed altri oggetti di rifiuto dalle finestre, da terrazzini e dai balconi

N) far cadere sovrachia acqua a terra poiché si riverserebbe al piano di sotto attraverso i solai.

- O) fare pulizia ai pavimenti, spostare mobili, generare rumori molesti nelle ore notturne, comunque dalle 22,00 alle 8,00 del mattino;
- P) tenere deposito di materiale infiammabile in quantità eccedente il fabbisogno domestico e materie producenti esalazioni moleste;
- Q) installare cassaforti ed altri oggetti di peso eccessivo;
- R) cantare, suonare, tenere riunioni, gridare e far funzionare apparecchi radio e televisivi dopo le ore 24,00 a meno che l'intensità del suono e dei rumori non sia regolato in modo da non giungere ai vicini;
- S) lasciare aperto il portone;
- T) giocare a pallone nel cortile o svolgervi qualsiasi attività ricreativa che possa danneggiare la sua sistemazione e quella delle strutture che vi si trovino;
- U) consentire ai minori di anni 12 di usare l'ascensore se non accompagnati da persona adulta;
- V) trasportare animali, cose, mobili o altri oggetti pesanti e/o ingombranti con gli ascensori;
- X) entrare nell'ascensore in numero di persone maggiori di quelle consentite dal costruttore;
- Y) usare l'ascensore se non se ne conosca la manovra: chi usa l'ascensore lo fa a suo rischio e pericolo.

**Bisogna evitare tutto ciò che può disturbare gli altri e tutto quanto si desidera che non venga fatto a noi stessi dagli altri.**

- 5] E' vietato l'accesso alle scale ed agli appartamenti ai venditori ambulanti, ai propagandisti ed ai raccoglitori di sottoscrizioni e lotterie in genere, ai piazzisti ed agli agenti di vendita che non siano espressamente diretti da uno degli inquilini.
- 6] I manifesti e/o le **TARGHE** di cui alla precedente lettera A), applicati sulle parti comuni dell'edificio, **verranno rimossi**. Analogamente verranno rimosse le targhe applicate sulle parti comuni dell'edificio senza la preventiva autorizzazione e tutto il materiale di cui alle lettere B) e C).

Le spese sostenute per tale rimozione saranno addebitate al singolo Condomino, né quest'ultimo potrà eccepire alcunché per i materiali, di sua proprietà, che dovessero essere stati, per tale motivo, avviati in discarica.

## **Art. 15**

### ***Obblighi speciali***

- 1] Il portiere, qualora ne fosse ripristinato il servizio, ed ogni Consigliere, oltre che l'Amministratore sono incaricati di richiamare i Condomini all'osservanza del presente regolamento e di ogni altra norma che venisse emanata per il buon uso dello stabile e per la pacifica convivenza dei suoi abitanti. Essi sono altresì tenuti a riferire all'Amministratore le eventuali inosservanze.
- 2] In caso di malattia infettiva o contagiosa, verificatesi nei locali abitati, il Condomino deve provvedere alla disinfezione, imbiancatura, tinteggiatura, tappezzatura dei locali.
- 3] Il Condomino risponde dei danni che derivassero dall'aver dimenticato aperti i rubinetti e/o dei guasti ai propri impianti idrici, termici o fognari.
- 4] In occasione dei lavori di riparazione, ristrutturazione, ecc. al proprio appartamento, il Condomino interessato ha l'obbligo di accertarsi che ogni giorno sia eseguita la pulizia delle scale, del cortile, dell'ascensore e dell'androne. Non ottemperandovi il Condomino interessato, la pulizia sarà fatta eseguire dall'Amministratore addebitando le relative spese. Fermo restando anche l'applicazione di quanto previsto al punto 6 dell' art. 14, nel caso in cui il cortile ed ogni altro spazio condominiale non fosse sgomberato in tempi ragionevoli da calcinacci, sabbia, cemento ed ogni altro materiale di risulta, qualora non vi ottemperi il predetto Condomino, vi provvederà l'Amministratore, addebitando le relative spese al Condomino inadempiente. Resta inteso che si cerchi di arrecare il minor disturbo possibile al condominio e che in caso di recidiva per rumori eccessivamente molesti, polvere ed ogni altra disattenzione non giustificabile o sopportabile, il Consiglio di Condominio potrà deliberare anche la sospensione dei lavori.

- 5] I proprietari della **TETTOIA** al piano terra (attualmente *Nome e Cognome* ed *Nome e Cognome*), fatta salva ogni eventuale rivalsa se realizzata senza alcuna autorizzazione del Condominio e/o dei Condomini sovrastanti, dovranno provvedere a loro spese, con periodicità almeno mensile, alla pulizia delle suddette. Diversamente provvederà l'Amministrazione, addebitando i relativi costi agli inadempienti. Essi, inoltre, dovranno garantirne la sicurezza di calpestio.
- 6] Ogni Condomino è tenuto a dare sollecitamente notizia all'Amministratore di qualunque necessità di riparazione attinente alle parti comuni dell'edificio, che venga accertata nella proprietà comune o nei propri locali e che sia connessa a un danno attuale o futuro, tanto alle cose comuni quanto alle proprietà individuali.
- 7] Il Condomino si **intende domiciliato**, nei rapporti col Condominio, nell'unità immobiliare da lui occupata nel condominio stesso, qualora non abbia notificato all'Amministratore, almeno venti giorni prima, un diverso domicilio.
- 8] Il Condomino non può lasciare disabitata la propria unità immobiliare senza comunicare all'Amministratore il nome di una persona, facilmente rintracciabile, che possa intervenire prontamente per accedere all'unità stessa, allo scopo di porre riparo a possibili allagamenti, fughe di gas, ecc.
- 9] Ciascun condomino è tenuto a comunicare all'Amministratore le generalità e l'indirizzo di coloro che vantano sulla sua unità immobiliare un diritto di usufrutto, di uso o di abitazione.
- 10] Ogni Condomino, in caso di locazione della propria unità immobiliare, deve far conoscere all'Amministratore le generalità del conduttore, al quale dovrà imporre l'osservanza delle norme del presente regolamento, ai fini soprattutto di una tranquilla e normale convivenza.
- 11] Il Condomino, che alieni la propria unità immobiliare, è tenuto ad obbligare l'acquirente ad osservare il presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di compravendita, e a far pervenire sollecitamente all'Amministratore la comunicazione dell'avvenuto trasferimento insieme con una copia o un estratto del relativo atto di compravendita.

- 12] Tutti i reclami aventi riferimento alle cose ed ai servizi comuni debbono essere diretti all'Amministrazione per iscritto.(Per il recapito può essere usata l'apposita cassetta postale installata nell'androne dell'edificio). In caso di urgente necessità le segnalazioni potranno essere avanzate all'Amministratore personalmente o telefonicamente osservando il seguente orario: 10/13 -17/21 (salvo diverso orario comunicato di volta in volta dall'Amministratore pro-tempore).**
- 13] Nel rispetto scambievole e nel riguardo a terzi, ogni condomino è obbligato a sorvegliare che né il proprio, né il balcone degli altri sia mantenuto indecorosamente.
- 14] Occorre avere riguardo alla biancheria sciorinata ed evitare che venga insudiciata e macchiata per incuria di coloro che abitano ai piani superiori.

#### **Art. 16**

##### ***Frazionamento delle unità immobiliari***

- 1] Qualora una unità immobiliare venga frazionata fra più persone, dovrà essere consegnata all' Amministratore una copia del progetto di frazionamento, unitamente a quella della concessione o autorizzazione edilizia (se prescritta) e dovranno essere sopportate le spese occorrenti per il calcolo dei millesimi da assegnare, con deliberazione dell' Assemblea, alle unità risultanti del frazionamento.

**TITOLO III**  
***RIPARTIZIONE DELLE SPESE***

**Art. 17**

***Contributo per spese di manutenzione e di funzionamento***

- 1] Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni o destinate all'uso comune, nonché quelle per il funzionamento dei servizi comuni, fanno carico ai Condomini, anche nel caso in cui gli stessi abbiano rinunciato ai loro diritti su quelle cose o all'uso di quei servizi.
- 2] I proprietari delle unità immobiliari poste al piano stradale (negozi - garage) non partecipano alle spese di conservazione, di esercizio, di pulizia e di illuminazione delle scale e degli ascensori, mentre i locali adibiti ad ufficio o a studi medici, ecc. vi partecipano con una maggiorazione del 20% su quanto dovuto se invece adibita ad abitazione.
- 3] Ai fini della ripartizione e a norma degli art. 1121, 1128, 1136 c.c., le spese sono classificate in spese di ricostruzione, spese di rifacimento, spese di conservazione, spese di riparazione, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, spese di funzionamento, spese di illuminazione, spese urgenti ecc.

4] Le spese di:

**RICOSTRUZIONE** sono quelle che si rendono necessarie quando la parte o l'impianto da ricostruire sono andati, in tutto o in parte, distrutti per evento fortuito;

**RIFACIMENTO** sono quelle dovute per rifare completamente o parzialmente la parte o l'impianto divenuti inefficienti per ragioni dipendenti dall'uso o dal deperimento dovuti a vetustà;

**CONSERVAZIONE** sono quelle di ripartizione o di manutenzione ordinaria e straordinaria richiesta dall' usura o dalla rottura causata dall' uso di opere, impianti o manufatti;

**MANUTENZIONE** sono quelle necessarie per conservare (mantenere in efficienza) le parti e gli impianti, compiute prima che si verificano possibili lesioni (guasti o rotture);

**RIPARAZIONE** sono quelle che vengono eseguite dopo lesioni.

**RIPARAZIONE DI NOTEVOLE ENTITÀ'** quelle che superano di un quinto almeno il costo attuale (di mercato) delle opere, impianti o manufatti da riparare;

**MOLTO GRAVOSE** quelle per innovazioni il cui costo supera la metà della media aritmetica degli stanziamenti per spese ordinarie iscritti nel preventivo;

**VOLUTTUARIE** di cui all' art. 1121 c.c., destinate alla costruzione o alla rinnovazione totale o parziale di opere, impianti o manufatti, aventi carattere migliorativo, qualora le parti nuove o rinnovate presentino, rispetto alle altre parti dell' edificio, un carattere di superfluità, sia dal punto di vista estetico che funzionale, tenuto conto anche dei progressi della tecnica e delle esigenze del momento, in rapporto ai caratteri e alla struttura del condominio;

**SPESE URGENTI**, ai fini dell' art. 1134 c.c., quelle che, se differite, possono essere conseguenza di un danno alle cose comuni.

**DI FUNZIONAMENTO** (o di esercizio) sono quelle dovute per il consumo di combustibili liquidi (nafta o gasolio) o gassosi (gas), di energia elettrica, ecc., per azionare gli impianti, dare luce alle parti comuni, ecc.

5] Ai sensi dell' art. 1118 c.c., nessun condomino può sottrarsi all' obbligo del pagamento dei contributi condominiali sia per manutenzione ordinaria, sia straordinaria della cosa comune adducendo diritti o pretese o eccezioni.

6] L' obbligo di pagamento delle spese ordinarie e straordinarie per il mantenimento della cosa comune grava esclusivamente sul *proprietario* dell' unità immobiliare.

7] In caso di proprietà gravata da usufrutto l' obbligo per la contribuzione della spesa comune deve intendersi:

- a) *Il nudo proprietario* è obbligato al pagamento delle spese *straordinarie*;
  - b) *All' usufruttuario* è fatto obbligo di pagare le spese di manutenzione *ordinaria* e d' erogazione dei servizi.
- 8] L' usufruttuario può altresì stipulare una convenzione con il nudo proprietario per assumere la stessa posizione per cui l' usufruttuario potrà controllare la gestione condominiale e partecipare all' Assemblea. In questo caso l' usufruttuario avrà correlativi obblighi di contribuire alle spese inerenti al sopraddetto godimento. Dell' eventuale stipulazione di una convenzione particolare, fra usufruttuario e nudo proprietario è fatto obbligo di darne copia all' Amministratore del Condominio.
- 9] In caso la proprietà sia stata locata l' obbligo della contribuzione della spesa comune grava:
- a) *sul proprietario dell' unità immobiliare* per tutta la parte attinente alla manutenzione della cosa comune
  - b) *sull' inquilino* per tutte le spese di manutenzione ordinaria e d' erogazione dei servizi.

## **Art. 18**

### ***Obbligo solidale in ordine alle spese comuni***

- 1] L'obbligo di contribuzione per la manutenzione ordinaria e straordinaria della cosa comune persegue in solido il compratore e il venditore di unità immobiliare non solo per le spese attinenti all' anno in corso, ma anche per quelle relative all' anno precedente.
- 2] I condomini rispondono solidamente nei confronti dei terzi quali committenti, per fatti illeciti compiuti dall' amministratore eletto a maggioranza.
- 3] Per inadempienza dell' affittuario l'azione di rivalsa, per quote maturate e non pagate, riguarderà unicamente il Condoino, cioè il proprietario **dell'unità Locata**.

## **Art. 19**

### ***Decreto ingiuntivo per mancato pagamento dei contributi delle spese comuni***

- 1] Il condoino sarà considerato inadempiente per il semplice ritardo nel provvedere al pagamento delle quote da lui dovute in ordine alle spese di gestione, sia ordinaria

sia straordinaria, approvate dall' Assemblea anche con il solo preventivo oltre che con il consuntivo.

- 2] Per inadempienza al pagamento dei contributi di spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria, l' Amministratore dovrà far spiccare **DECRETO INGIUNTIVO** a norma dell' art. 63 delle disp. att. del cod. civ., avuto riguardo di far procedere una comunicazione di addebito con la quale l' Amministratore stesso assegnerà un termine per provvedere ai relativi versamenti.
- 3] Il decreto ingiuntivo, spiccato al Condomino inadempiente al pagamento dei contributi, sia ordinari che straordinari richiesti dall' Amministratore e approvati dall' Assemblea, sarà immediatamente esecutivo *nonostante opposizione*.
- 4] Al Condomino moroso l' Amministratore può sospendere i servizi comuni che sono suscettibili di utilizzazione separata.

#### **Art. 20**

##### ***Spese sostenute arbitrariamente dal Condomino per la cosa comune***

- 1] Nessun condomino può, senza interpellare l' Assemblea e l' Amministratore e quindi senza il loro consenso, provvedere a spese, siano pur esse necessarie per la conservazione della cosa comune, salvo si tratti di spese sostenute per lavori urgenti e improrogabili rigorosamente dimostrabili.
- 2] Il Condomino che abbia arbitrariamente provveduto a spese per la cosa comune non ha diritto al rimborso. Questo divieto imposto dalla legge è ispirato al criterio di impedire dannose interferenze alla Amministrazione condominiale.
- 3] Per il concetto di spesa urgente nel condominio degli edifici fatta dal Condomino senza autorizzazione dell' Amministratore né dell' Assemblea, deve interpretarsi quella spesa per opere o riparazioni il cui immediato intervento può portare reale nocumento sia alla cosa comune, sia alla proprietà esclusiva.

#### **Art. 21**

##### ***Spese per l' atrio o portone d' ingresso e per le facciate***

1] Le spese per la conservazione dell' atrio o portone d' ingresso, comprese quelle per la sua illuminazione, vengono ripartite in proporzione ai millesimi contenuti nelle tabelle relative. (TAB. A)

2] Le spese per la conservazione delle facciate dell' edificio vengono ripartite fra tutti i Condomini in proporzione ai millesimi di cui alla tabella di proprietà. Per parte di esse, invece, la ripartizione è effettuata tenendo conto dei millesimi relativi. (Tab.G)

#### **Art. 22**

##### ***Spese per l'illuminazione***

Le spese per l' illuminazione delle parti comuni vanno aggiunte a quelle per la manutenzione ordinaria di queste con le quali vengono ripartite. (TAB. A)

#### **Art. 23**

##### ***Spese per i solai e i lastrici solari***

Le spese di ricostruzione e di conservazione dei solai, dei lastrici solari e delle terrazze a livello sono ripartite rispettivamente in base a quanto stabiliscono gli art. 1125 e 1126 c.c. e cioè:

a) 1/3 della spesa fra coloro che ne hanno l' uso esclusivo;

b) 2/3 della spesa sono a carico di tutti i Condomini che si trovano sotto la sua proiezione, in proporzione al valore di quota di proprietà. (TAB. E ed F)

#### **Art. 24**

##### ***Spese per le scale***

Le spese di ricostruzione, di manutenzione e di esercizio delle scale sono ripartite fra i Condomini secondo quanto prescrive l' art. 1124 c.c. (TAB: C e D)

#### **Art. 25**

##### ***Spese per gli ascensori***

1] Le spese di manutenzione e di esercizio degli ascensori sono ripartite secondo l' apposita tabella (Tab. B), mentre quelle di rifacimento sono suddivise 1/2 per il valore di proprietà generale (escludendo negozi ed autorimessa) e per l'altra metà

secondo l'utilizzazione di piano (Punto millesimale mediato tra i due valori -Tab. H)

- 2] I proprietari di unità immobiliari che rimangono disabitate per un periodo di almeno tre mesi interi, hanno diritto alla riduzione del 60% sulle spese di esercizio dell' ascensore, (riferita al contributo che sarebbe dovuto per unità equivalenti non fruanti della stessa), qualora ne abbiano data preventiva comunicazione scritta all' Amministratore, per consentirgli di controllare che l' unità stessa sia effettivamente disabitata per il periodo dichiarato;
- 3] La riduzione è calcolata per ogni mese intero, dividendo la spesa di esercizio degli stessi per dodici e moltiplicando il quoziente ottenuto per il numero dei mesi interi durante i quali l' unità immobiliare è rimasta disabitata.
- 4] Sono considerate spese di esercizio quelle occorse per la manutenzione e la forza motrice impiegata per il funzionamento dell' ascensore.

#### **Art. 26**

##### ***Spese di ricostruzione***

Ferme le disposizioni di cui all' art. 1128 c.c., in caso di perimetro dell' edificio per una parte superiore o inferiore ai tre quarti, le spese di ricostruzione delle strutture portanti della parte distrutta vengono ripartite e addebitate ai Condomini secondo i millesimi della tabella di proprietà, al pari del relativo premio di assicurazione che viene accreditato nella stessa proporzione, mentre quelle per la costruzione delle scale, dei soffitti, dei pavimenti e del lastrico solare di uso esclusivo vengono ripartite in base a quanto stabilito negli articoli precedenti per la ricostruzione degli stessi.

#### **Art. 27**

##### ***Spese dei condotti di scarico orizzontali e verticali***

- 1] La spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria dei condotti di scarico orizzontali e dalla rete dei pozzetti delle acque chiare sono ripartite in misura proporzionale al valore di quota di proprietà generale di ciascun condomino o di proprietà di utilizzazione separata. (TAB. A o G)

- 2] La spesa per manutenzione ordinaria e straordinaria dei condotti di scarico orizzontali, fosse biologiche, sono ripartite in misura proporzionale al valore di quota di proprietà generale di ciascun condominio o di proprietà generale di ciascun condomino o di proprietà di utilizzazione separata. (TAB: A o G)
- 3] Le spese per manutenzione dei condotti di scarico verticali delle acque chiare, limitatamente al condotto comune, sono ripartite esclusivamente fra le proprietà su cui insiste detto condotto. Cioè, con i millesimi di utilizzazione di proprietà separata attinente ai condotti di scarico acque chiare. (TAB. G)
- 4] Le spese per manutenzione dei condotti di scarico verticali delle acque scure, limitatamente al condotto comune, sono ripartite esclusivamente fra le proprietà su cui insiste detto condotto. Cioè, con i millesimi di utilizzazione di proprietà separata attinente ai condotti di scarico acque scure. (TAB. G)

#### **Art. 28**

##### ***Ripartizione delle spese per le parti di proprietà esclusiva insistenti sulla cosa comune: balconi - avvolgibili - persiane - saracinesche .***

- 1] Le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria delle ringhiere - pilastrini - intonaci - fondi e sottofondi dei balconi e bovindi sono a esclusivo carico dei relativi proprietari di queste pertinenze e non è spesa comune ascrivibile a tutti i Condomini. Così dicasi degli avvolgibili, delle persiane, delle saracinesche.
- 2] Pur rimanendo a carico di ciascun condomino che ne abbia la proprietà, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei balconi - bovindi - avvolgibili - persiane - saracinesche, obbliga i rispettivi proprietari alle delibere di assemblee in ordine alla manutenzione facciate.

#### **Art. 29**

##### ***Ripartizione delle spese: soffitti - volte- solai***

Le spese per manutenzione e ricostruzioni dei soffitti - delle volte - dei solai - sono sostenute dai proprietari dei piani l' uno all' altro sovrastanti, restando a carico del:

- a) piano superiore: la copertura del pavimento
- b) piano inferiore: l' intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

#### **Art. 30**

##### ***Ripartizione delle altre spese***

Ogni altra spesa non prevista negli articoli precedenti viene ripartita in base a quanto stabilisce la legge ( art. 1123 ss. C.C.). Con verbale n. 1 del 29 /1/2000 è aggiunto:

Le spese postali e legali sostenute a qualunque titolo (convocazioni, informative, spedizione verbali, messa in mora, ecc. ) per il singolo Condomino dovranno essere

addebitate immediatamente all'interessato. Le predette spese vanno subito defalcate da ogni tipo di versamento effettuato, per cui eventuali morosità saranno da ascrivere al mancato o parziale versamento di quote condominiali ordinarie o straordinarie (Ass. 1/2000)

Gli importi relativi dovranno essere pari al doppio delle effettive spese postali arrotondati all'Euro (Ass. 1/2003)

### **Art. 31**

#### ***Schema di ripartizione delle spese per la manutenzione della copertura***

Sono valide ed in vigore le ripartizioni indicate negli allegati schemi 2-3

**SCHEMA 3 PAG65 E 66**

**TITOLO IV**  
***FINANZIAMENTO E CONTABILITÀ'***

**Art. 32**

***Fondi per le spese***

- 1] Per far fronte alle spese di gestione del Condominio i Condomini versano le quote di loro spettanza riportate nello stato di ripartizione preventivo.
- 2] I versamenti delle quote di cui al precedente comma, dovranno essere effettuati all'incaricato o sul **c/c postale n° 337094379** anticipatamente entro il 5 del mese e comunque non oltre quindici giorni dalla richiesta. In difetto di che, i Condomini morosi dovranno versare **una penale dell' 1.50 %** sulla somma dovuta ogni quindici giorni di ritardo o se più convenienti per il Condominio, un interesse pari al tasso praticato dalla Banca aumentato del 5%, senza pregiudizio degli atti previsti dall' art. 63 R.D. 30 marzo 1942, che l' amministratore compirà, di norma, entro sessanta giorni dalla predetta richiesta, sentito il parere del consiglio dei Condomini.  
I proventi della penale sono considerati omogenei con le spese generali e dedotti da queste prima della loro ripartizione.
- 3] Nessun reclamo o contestazione autorizza il Condomino a ritardare od omettere il versamento delle quote dovute all' amministrazione.
- 4] Prima di dare inizio alla procedura di cui all' art. 63 del D.R. 30 marzo 1942, n. 318, l' amministratore può affidare la riscossione delle quote dei contributi e di quanto altro dovuto dai Condomini, a un istituto bancario mediante la emissione di ricevuta bancaria, addebitando le relative spese ai Condomini interessati.

- 5] Al Condomino che non provvede al pagamento dei contributi per un semestre dalla data della richiesta, può essere sospesa, l' utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato, senza pregiudizio degli altri provvedimenti previsti dalla legge e dal presente regolamento.
- 6] I contributi condominiali, le quote e quant' altro dovuto ai Condomini, devono essere versati dalle persone elencate nello stato di ripartizione preventivo, fino al termine dell' esercizio, anche nel caso in cui durante lo stesso, le unità immobiliari relative vengano cedute. Tali contributi, quote, ecc., verranno invece chiesti al rispettivo acquirente quando il cedente delle unità stesse non abbia provveduto sollecitamente al loro versamento.
- 7] Ogni versamento è imputato alle rate non contestate, secondo l' ordine di scadenza, mentre per quelle contestate, l' imputazione sarà tenuta sospesa fino alla definizione della divergenza.
- 8] A giudizio dell' Assemblea, potrà essere costituito un fondo di riserva con quote non eccedenti un quinto dei contributi ordinari risultanti dallo stato di ripartizione preventivo dell' esercizio corrente, per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali o imprevedibili.
- 9] L' amministrazione del fondo di riserva è tenuta distinta da quella del fondo comune.

### **Art. 33**

#### ***Incassi e pagamenti***

- 1] L' amministratore, per gli incassi e i pagamenti relativi alla gestione condominiale, si avvale del **conto corrente postale n° 12283839** intestato al Condominio, nel quale i partecipanti effettuano i loro versamenti per mezzo di un apposito bollettino, compilato dall' Amministratore stesso, con l' indicazione, nella causale, della denominazione del Condominio, del titolo e dell' importo delle somme da versare.

- 2] L' invio del bollettino predetto, da parte dell' Amministratore, equivale a invito a versare le somme in esso indicate, e la ricevuta postale di pagamento tiene luogo alla quietanza.
- 3] Qualora l' interesse attribuito dagli istituti di credito sia superiore a quello corrisposto per i depositi in conto corrente postale, l' Amministratore si servirà anche di un conto corrente bancario, per trasferirvi, a periodi brevi, i fondi del conto corrente postale. E' tuttavia in sua facoltà avvalersi del solo conto corrente bancario, quando sia ritenuto conveniente.
- 4] L' Assemblea, con la maggioranza di cui al comma quinto dell' art. 1136 c.c., può autorizzare l' apertura di un conto corrente bancario con fido per scoperto, dal quale l' amministratore può prelevare somme anche in eccedenza ai fondi esistenti per il pagamento urgente di spese imprevedute o maggiori, avendo cura, volta per volta, di provvedere alla copertura dello scoperto, chiedendo sollecitatamente ai partecipanti il versamento dei contributi straordinari occorrenti; contributi la cui misura dovrà essere proporzionale ai millesimi contenuti nella tabella con la quale la spesa, o la parte di spesa, maggiorata degli interessi, che ha determinato lo scoperto, deve essere ripartita.
- 5] L' interesse delle somme depositate nel conto corrente postale viene introitato dal condominio e considerato, sia in sede di preventivo che di consuntivo, come entrata omogenea con le spese generali, dalle quali può essere dedotto prima della ripartizione. In modo analogo, si procede per gli eventuali interessi passivi, per prelievi di somme destinate a spese generali, da addebitare ai Condomini, salvo quanto è stato detto nel precedente comma.
- 6] L' Amministratore può utilizzare previa autorizzazione dell' Assemblea, in alternativa al sistema di riscossione di pagamento regolato del presente articolo e dal precedente, un sistema diverso a sua scelta qualora lo ritenga conveniente e di più pratica attuazione.

#### **Art. 34**

### *Chiusura dell' esercizio finanziario*

- 1] L' esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno e l' Amministratore è tenuto a presentare il relativo rendiconto entro il mese successivo.
- 2] Tutte le spese elencate nel rendiconto devono essere documentate con fatture no ricevute quietanzate, a meno che non si tratti di spese minute come quelle postali, telefoniche ecc., di importo ragionevole.
- 3] Il rendiconto annuale verrà esaminato, prima della presentazione all' Assemblea, dai Revisori dei Conti, nominati in numero di tre, a condizione che non siano Consiglieri.
- 4] Le somme risultanti a debito dei singoli condomini, iscritte nello stato di riparazione consuntivo, dovranno essere da questi rimborsate al condominio entro quindici giorni dalla richiesta dell' amministratore.

Trascorso inutilmente tale termine, ai Condomini morosi verrà applicata una **penale pari all' 1.50%** della somma stessa per ogni quindici giorni di ritardo o, se più conveniente per il condominio, una percentuale pari al tasso praticato dalla Banca aumentato del 5%, senza pregiudizio degli atti previsti dall' art. 63 R.D. 30 marzo 1942, n. 318, che l' amministratore compirà, normalmente entro sessanta giorni dalla predetta richiesta, sentito il parere del Consiglio di Condominio. E' applicabile, anche in questo caso, il comma terzo del precedente articolo 32.

- 5] L' importo delle somme rimosse per l'applicazione delle targhe e per le sanzioni pecuniarie verrà detratto dalle spese ordinarie da ripartire secondo la tabella di proprietà, sia in sede di preventivo che di consuntivo.
- 6] Le somme rimosse a titolo di risarcimento dei danni, versate dai Condomini o dalla compagnia assicuratrice, sono considerate omogenee con le corrispondenti spese e dedotte dalle stesse prima della loro ripartizione.
- 7] Il rendiconto condominiale deve essere approvato dall'Assemblea con una maggioranza pari ad 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore millesimale. La minoranza rimarrà soccombente

- 8] **Il Condomino dissenziente, che non intenda pagare quanto da lui dovuto secondo la delibera di approvazione del rendiconto della gestione condominiale, deve impugnare la delibera davanti all'autorità giudiziaria nei termini di trenta giorni dalla delibera stessa, se era presente all'Assemblea o dalla data di spedizione della delibera, se era assente.**

## **TITOLO V**

### ***AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE***

#### **Art. 35**

##### ***Amministratore***

- 1] L' Assemblea nomina un Amministratore e ne fissa il compenso, con un numero di voti che rappresentano la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell' edificio =500 millesimi.
- 2] L' Amministratore deve possedere un grado di istruzione adeguato alle mansioni che gli sono attribuite, determinate di volta in volta dall' Assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell' art. 1136 c.c. e non deve essere stato revocata dall' autorità giudiziaria dalle stesse funzioni presso altri condomini, né avere subito condanne per azioni infamanti e non essere stato interdetto o inabilitato entro il triennio precedente.
- 3] L' Amministratore prima di iniziare il servizio deve sottoscrivere, per presa conoscenza, una copia del presente regolamento, tenuta dal **Consigliere condominiale più anziano** (di nomina e, in caso di parità di nomina, di età) dura in carica un anno e può essere confermato anche tacitamente o revocato, a norma di legge. Egli è tenuto, salvo casi di impossibilità, a continuare a svolgere le sue funzioni anche dopo le dimissioni, fino alla nomina del suo sostituto, purché questa non si protragga per oltre tre mesi dalle dimissioni stesse. Nel qual caso, ha diritto di lasciare l' incarico, previa resa del conto e rimessa al Consigliere Anziano o ad uno dei proprietari di

una parte del complesso, che in sede di assemblea straordinaria si sia reso disponibile a tale incarico, dei documenti contabili e di ogni altro atto dell'amministrazione.

- 4] Su ricorso di ciascun condomino, l'amministratore può essere revocato dal collegio arbitrale o, su richiesta dello stesso, dall'autorità giudiziaria, nei casi previsti dal comma terzo dell'art. 1129 c.c.
- 5] E' tuttavia in facoltà dell'Assemblea di sospendere, in via cautelativa, l'Amministratore dalle sue funzioni, in attesa che il collegio arbitrale o l'autorità giudiziaria si pronunci sul ricorso.
- 6] Durante il periodo di sospensione, il Consiglio dei Condomini, nella persona di un suo componente - al quale l'amministratore deve rimettere il fondo di cassa e i documenti necessari - compie gli atti di amministrazione occorrenti, valendosi, se lo ritiene, della collaborazione di un esperto retribuito dal Condominio. E lo stesso avviene nel caso in cui l'Amministratore manchi.
- 7] In caso di assenza temporanea o di impedimento dell'Amministratore, questi viene sostituito per l'ordinaria amministrazione dal Consigliere Anziano o in caso di necessità urgente da altro componente del Consiglio.

## **Art. 36**

### ***Attribuzioni dell'amministratore***

- 1] L'Amministratore deve:
  - a) eseguire le deliberazioni e curare l'osservanza del presente regolamento;
  - b) stipulare i contratti necessari;
  - c) disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
  - d) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni;
  - e) fare luogo agli storni necessari fra gli articoli del preventivo, previo parere favorevole del Consiglio di Condominio.

- f) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
  - g) sottoporre tempestivamente all' Assemblea per l' approvazione, le proposte per l' esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione;
  - h) ordinare i lavori di straordinaria manutenzione in caso d' urgenza, riferendone alla prima assemblea a norma dell' art. 1135 c.c.;
  - i) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun esercizio finanziario ed al termine del suo mandato;
  - k) consegnare al successore il fondo di cassa, i documenti e gli atti del condominio;
  - l) compilare a tempo opportuno lo schema del preventivo, lo stato di ripartizione preventivo, il consuntivo da sottoporre all' approvazione dell' Assemblea;
  - m) compiere ogni altro atto che non sia riservato all' Assemblea;
  - n) tenere i seguenti atti e documenti:
    - inventario delle cose mobili comuni;
    - registro dei verbali dell' Assemblea, nei quali dovranno essere trascritti o allegati anche i preventivi, i consuntivi e gli stati di ripartizione;
    - registro dei verbali di riunione del Consiglio di Condominio;
    - registro di cassa delle entrate e delle uscite;
    - ogni altra scrittura contabile ritenuta necessaria;
    - elenco dei consiglieri condominiali e dei Condomini con le loro generalità e la loro residenza o domicilio con l' indicazione degli estremi del titolo di acquisto delle rispettive unita immobiliari;
    - elenco dei possessori, usufruttuari, usuari e locatori delle unità immobiliari con le loro generalità e la loro residenza o domicilio.
- 2] Gli atti e i documenti predetti devono essere vidimati in ogni pagina da un componente del Consiglio dei Condomini ed essere tenuti a disposizione di ciascun condomino per la consultazione.
- 3] Le attività di cui alle precedenti lettere devono essere compiute dall' Amministratore, il quale nello svolgimento delle stesse può farsi coadiuvare, sotto

la sua responsabilità, da elementi idonei, con spese a suo carico. Deve invece valersi, a spese del Condominio, dell' opera di professionalità iscritti nei relativi albi, quando si tratti di attività e a questi riservate, e affidare, sempre a spese del Condominio, ad artigiani, a lavoratori autonomi o ad appaltatori, i lavori di riparazione, di rifacimento o ricostruzione di opere o impianti condominiali.

### **Art. 37**

#### ***Rappresentanza***

- 1] Nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge o dei maggiori poteri conferiti dal presente regolamento o dall'Assemblea, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e, con le dovute autorizzazioni, se richieste, può agire in giudizio sia contro i condomini che contro i terzi.
- 2] Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrative che si riferiscano alle stesse.
- 3] Qualora la citazione o provvedimento abbia un contenuto che esuli dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'Assemblea dei condomini.

### **Art. 38**

#### ***Provvedimenti dell'Amministratore***

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i Condomini. Contro i provvedimenti dell' amministratore è ammesso reclamo all' Assemblea e avverso la decisione di questa può proporsi il tentativo di conciliazione e successivamente il ricorso arbitrale, entro 30 gg. dalla data di trasmissione del provvedimento.

### **Art. 39**

#### ***Consiglio dei Condomini***

- 1] Il Consiglio dei Condomini è composto di tre membri scelti fra i proprietari di unità immobiliari. Esso nomina al suo interno il Consigliere Anziano, che sostituisce

l'Amministratore in caso di sua assenza o di impedimento per l'ordinaria amministrazione. Dura in carica per un esercizio finanziario.

- 2] Il Consiglio dei Condomini è l'organo consultivo dell'amministratore che lo convocherà quando lo riterrà necessario, con facoltà per i consiglieri condominiali di convocare l'Amministratore, quando lo ritengano opportuno.
- 3] I Consiglieri condominiali controllano le operazioni di amministrazione del Condominio, riferendone all'Assemblea in sede di consuntivo o, se necessario, anche prima, ed esprime parere sulla proposta dell'amministratore di chiedere ai Condomini contributi straordinari per spese impreviste (o maggiori) urgenti, la cui misura individuale viene determinata in base ai millesimi di cui alla tabella con la quale le spese stesse devono essere ripartite. Essi, inoltre, procedono al tentativo di conciliazione di cui ai successivi art. 52 e segg.
- 4] Il consiglio dei Condomini adotta le sue determinazioni con la maggioranza di due terzi, salvo per gli oggetti conferitigli dall'Assemblea a norma dell'art. 42 punto 2, per i quali è richiesta l'unanimità.
- 5] Al termine del mandato, ai Consiglieri può essere corrisposta, a titolo di rimborso spese, una indennità, il cui importo non può superare per ciascuno un quinto del compenso attribuito all'Amministratore.

#### **Art. 40**

##### ***Assemblea dei Condomini***

- 1] L'Assemblea dei Condomini è organo deliberante
- 2] I poteri sono sanciti dal Codice Civile. Essi non possono invadere la sfera privata.

#### **Art. 41**

##### ***Composizione dell'Assemblea***

L'Assemblea si compone dei proprietari delle unità immobiliari posti nel condominio, i quali possono partecipare anche per mezzo di delegato. All'Assemblea possono partecipare, nei casi stabiliti dalla legge, anche gli usufruttuari, gli utenti, i titolari del diritto di abitazione, i possessori e i locatori.

#### **Art. 42**

### *Attribuzioni dell' Assemblea*

- 1] L' Assemblea provvede:
  - a) alla conferma dell' amministratore ed al suo compenso;
  - b) all' approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l' esercizio;
  - c) all' approvazione dello stato di ripartizione delle spese preventive;
  - d) all' approvazione del rendiconto annuale dell' amministratore;
  - e) all' approvazione dello stato di ripartizione consuntivo;
  - f) alle spese di manutenzione straordinaria;
  - g) alla nomina del Consiglio dei Condomini e dei Revisori dei Conti;
  - h) alla approvazione di eventuali regolamenti interni per una disciplina più particolareggiata di alcuni servizi;
  - i) all'eventuale nomina del portiere.
- 2] E' in facoltà dell' Assemblea di dare mandato al Consiglio dei Condomini di adottare i provvedimenti di cui alle precedenti lettere b), c), e), f)

### **Art. 43**

#### *Convocazione dell' Assemblea*

- 1] L' assemblea, oltre che annualmente, in via ORDINARIA per le deliberazioni indicate nel precedente articolo, può essere convocata in via STRAORDINARIA dall' Amministratore, quando lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell' edificio.  
Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.  
In mancanza dell' Amministratore, l' Assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata su iniziativa di ciascun condomino.
- 2] L' **avviso di convocazione** deve essere consegnato direttamente o comunicato, mediante raccomandata postale con avviso di ricevimento, almeno cinque giorni prima della data fissata per l' adunanza, a ciascun avente diritto nel domicilio da questo indicato. **Le spese relative sono a carico dei singoli condomini.**

- 3] Quando l' oggetto sul quale l' Assemblea è chiamata a deliberare riguarda la custodia, l' amministrazione o la manutenzione ordinaria dell' edificio in condominio, l' avviso va inviato a chi ha il diritto di usufrutto, di uso o di abitazione sulle unità immobiliari, mentre quando si tratti di oggetti relativi alla manutenzione straordinaria, alle innovazioni, al rifacimento o alla ricostruzione di parti o impianti condominiali, l' avviso stesso va inviato al nudo proprietario. Se invece gli oggetti all' ordine del giorno si riferiscono agli uni e agli altri, l' avviso va inviato a entrambi.
- 4] I proprietari di proprietà indivisa possono essere invitati tutti, ma di essi uno solo ha diritto a rappresentarli tutti nelle discussioni e nelle relative delibere: il gruppo in comunione diventa il condomino.
- 5] Nei casi in cui le materie da discutere si riferiscono alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, oppure alla modificazione di altri servizi comuni, l' avviso di convocazione viene comunicato, a cura dell' amministratore, ai conduttori delle unità immobiliari.
- 6] L' avviso di convocazione deve indicare, oltre agli oggetti da discutere, anche il luogo, il giorno e l' ora della riunione, sia in prima che in seconda convocazione, oltre che la firma di chi ha convocato l' assemblea.
- 7] **Non infirma la validità dell' Assemblea la restituzione del plico postale per assenza del Condomino dal domicilio indicato nel precedente comma secondo o per cambio di indirizzo non notificato all' Amministratore almeno venti giorni prima della spedizione del plico stesso.**

#### **Art. 44**

##### ***Costituzione dell' Assemblea e validità delle deliberazioni***

- 1] L' assemblea è regolarmente costituita **in prima convocazione** con l' intervento di tanti condomini che rappresentino almeno i due terzi del valore dell' intero edificio e i due terzi dei partecipanti al Condominio.
- 2] Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell' edificio.
- 3] A parziale deroga del comma terzo dell'art. 1136 del C.C., può essere prevista e/o indetta un' Assemblea **in seconda convocazione**, qualora nella prima non si rag-

giunga il numero legale, da tenere anche nello stesso giorno dopo un' ora dalla prima o comunque non oltre dieci giorni da quest' ultima.

Qualora, invece l'Assemblea sia stata convocata soltanto in prima convocazione e non si possa deliberare per mancanza di numero legale, può essere indetta una nuova riunione non prima del giorno dopo e non oltre 10 giorni dalla prima.

Nell'uno e nell'altro caso, la seduta è valida con almeno 1/3 dei partecipanti e 334 millesimi.

- 4] Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell' amministratore o le liti attive e passive, relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell' amministratore, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell' edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità o transazioni, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.
- 5] Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell' art. 1120 c.c., devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio e i due terzi del valore dell' edificio.
- 6] Per la alienazione o la costituzione di diritti reali sulle cose comuni o per le locazioni di esse superiore a nove anni, è richiesto il consenso di tutti i partecipanti.
- 7] L'Assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i Condomini sono stati invitati alla riunione.
- 8] Il numero di voti per la validità delle deliberazioni s' intende riferito all' oggetto di ciascuna di esse.
- 9] Ogni condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi assegnati dalla Tab. A alla sua porzione di fabbricato.
- 10] Quando l' unità immobiliare sia soggetta a usufrutto, uso o abitazione, il titolare di questi diritti dispone di tanti voti quanti sono i millesimi indicati nella tabella di proprietà per l' unità immobiliare sulla quale verte il suo diritto.
- 11] L' Amministratore nel caso in cui non sia un Condomino partecipa alle riunioni dell' assemblea senza diritto al voto, per fornire, a richiesta, chiarimenti, salvo i casi in cui l' argomento in trattazione riguardi la sua nomina, la sua conferma o la sua re-

voca o una questione nella quale egli abbia comunque un interesse diretto; casi, questi, in cui l' Amministratore può intervenire solo se invitato con decisione unanime dei presenti.

**Art. 45**

***Maggioranza per la validità delle deliberazioni*** (Condomini 51;  $1/3 = 17$ ;  $2/3 = 34$ )

***SCHEMA 5 PAG 90 E 91***

## **Art. 46**

### ***Formalità preliminari e direzione dell' Assemblea***

- 1] Gli intervenuti all' Assemblea, sotto la direzione del Consigliere Anziano, trascorsi trenta minuti dall' ora fissata, nomina di volta in volta un Presidente e un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al Condominio, presenti all'Assemblea.
- 2] L'incarico di Segretario può essere conferito all'Amministratore, salvo i casi di cui alla seconda parte del co. 11 del precedente art. 44.
- 3] La regolarità della convocazione dell'Assemblea viene accertata da Presidente unitamente a chi ne faccia richiesta all'inizio della seduta, mediante esame dei documenti relativi. La validità della sua costituzione, contestualmente dichiarata, è efficace per tutta la sua durata, anche se una parte degli intervenuti si assenti dalla riunione.
- 4] L'Assemblea è diretta dal Presidente, il quale disciplina la discussione prescrivendo quanto serva perché la trattazione degli argomenti avvenga in modo ordinato, e la dichiara chiusa quando la ritenga sufficiente.

## **Art. 47**

### ***Diritto di voto e di delega***

- 1] Ogni Condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi assegnati alla sua unità immobiliare dalla Tab. A e può intervenire all'Assemblea anche per mezzo di delegato.
- 2] Le deleghe a rappresentare i condomini, che devono avere forma scritta, vengono controfirmate dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea e allegate al verbale della seduta.

- 3] Qualora una unità immobiliare dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante dei comproprietari interessati. In mancanza provvede per sorteggio il Presidente
- 4] Gli aventi diritto al possesso, usufrutto, uso o abitazione, esercitano il diritto di voto negli affari che riguardano la custodia, l'amministrazione o la manutenzione ordinaria, mentre nelle deliberazioni che concernono la manutenzione straordinaria, le innovazioni, i rifacimenti e la ricostruzione delle parti o di impianti comuni, il voto spetta al nudo proprietario.
- 5] Ciascun condomino non può avere più di **tre deleghe**.
- 6] All'Amministratore non possono essere conferite deleghe.

#### **Art. 48**

##### ***Espressione di voto***

- 1] Sulla proposta messa a votazione, il voto palese viene espresso peralzata di mano o peralzata e seduta, oppure pronunciando la parola "Sì" o "No" o la parola "Astenuto".
- 2] Il voto segreto, al quale si può ricorrere quando la proposta riguardi la nomina, la conferma o la revoca dell'Amministratore, oppure la qualità o la professionalità delle persone, viene espresso cancellando con un tratto di penna la parola "Sì" o la parola "No" o la parola "Astenuto", scritta a macchina di fianco al numero dei millesimi di cui dispone chi vota, riportato, prima della distribuzione, in una scheda firmata dal Presidente. Chi esprime voto contrario o si astenga, può anche sottoscrivere tale scheda se intende rendere nota la propria identità e riservarsi, così, la facoltà di contestare la deliberazione che va ad adottarsi.
- 3] Il risultato della votazione è proclamato dal Presidente e le schede di votazione, firmate dallo stesso, vengono allegate al verbale.

#### **Art. 49**

##### ***Verbale dell'Assemblea***

- 1] Il verbale dell'Assemblea viene redatto dal Segretario, seguendo le direttive del Presidente, entro quindici giorni dalla seduta, sulla base degli appunti presi durante

la stessa, a meno che un decimo degli intervenuti non chieda che la compilazione del verbale o di parti di esso avvenga durante la medesima. Nel qual caso, i presenti vengono invitati, al termine della riunione, a sottoscrivere il verbale stesso.

- 2] Chi chiede l'iscrizione a verbale di dichiarazioni pertinenti, deve dettarne il testo al Segretario. Sulla pertinenza delle dichiarazioni, decide, a richiesta anche di uno solo dei presenti, l'Assemblea a maggioranza di voti.
- 3] Il verbale deve contenere l'indicazione del luogo e la data dell'adunanza, l'ordine del giorno, l'elenco degli intervenuti, personalmente o per delega con i relativi valori millesimali, la nomina del Presidente e del Segretario, la constatazione della regolarità della convocazione e della costituzione dell'Assemblea (in prima o in seconda convocazione), un sommario resoconto della discussione, il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna e le dichiarazioni pertinenti di cui al secondo comma del presente articolo.
- 4] Il verbale viene firmato dal Presidente e dal Segretario e deve essere trascritto nell'apposito registro o raccolto in un fascicolo da rilegare periodicamente, previa sottoscrizione di ciascuna pagina di esso.
- 5] Dopo la trascrizione del verbale, gli errori materiali e di calcolo, sfuggiti nelle deliberazioni, sono corretti dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea, mediante annotazione a margine del verbale stesso, sottoscritta da entrambi.
- 6] Copia del verbale deve essere trasmessa a tutti i condomini entro venti giorni dalla data della deliberazione, mediante consegna a mano oppure a mezzo posta semplice ai presenti all'Assemblea (anche per delega) e per raccomandata agli assenti. **Le spese relative sono caricate individualmente ai Condomini interessati.**

#### **Art. 50**

##### ***Valore delle deliberazioni dell'Assemblea***

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini e possono essere impugnate con le modalità ed i termini previsti al Titolo VI

#### **Art. 51**

***Dissenso dei Condomini rispetto alla lite***

- 1] Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o raccomandata R.R. all'Amministratore, può scindere la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.
- 2] La notifica dalla separazione nella lite da parte del dissenziente dovrà essere effettuata all'Amministratore entro trenta giorni:
  - a) dalla data della delibera, se il dissenziente era all'assemblea;
  - b) dalla data di spedizione della copia conforme all'originale del verbale di assemblea, se il condomino dissenziente era assente.
- 3] Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.
- 4] Se l'esito della lite è stato favorevole al condomino, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio, è tenuto a concorrere alle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

## **TITOLO VI**

### ***TENTATIVO DI CONCILIAZIONE***

#### **Art. 52**

##### ***Obbligo del tentativo di conciliazione***

- 1] Prima di ricorrere agli arbitri per la soluzione di vertenze sorte in seno al Condominio, è **obbligatorio** il tentativo di conciliazione davanti al Consiglio di Condominio, entro i termini di cui all'art. 38 (30 gg. dalla data del provvedimento).
- 2] I termini di decadenza per ricorrere al Giudice Arbitrale od Ordinario contro le deliberazioni dell'Assemblea o i provvedimenti dell'Amministratore rimangono sospese durante il procedimento di conciliazione e riprendono a decorrere dalla data in cui la parte interessata viene a conoscenza che quest'ultimo non è riuscito.
- 3] Anche le liti tra condomini, in prima istanza, devono essere rimesse al tentativo di conciliazione davanti al Consiglio di Condominio.

#### **Art. 53**

##### ***Promozione del tentativo di conciliazione***

- 1] L'esposizione, con cui una delle parti dà inizio al procedimento di conciliazione, deve contenere l'oggetto della controversia ed essere inviata all'Amministratore, il quale convoca le parti davanti al Consiglio dei Condomini per il tentativo di conciliazione.
- 2] Della riunione del Consiglio dei Condomini viene redatto un verbale nel quale è riportato anche l'esito della tentata conciliazione.

#### **Art. 54**

***Conciliazioni di divergenze riguardanti deliberazioni dell'Assemblea o provvedimenti dell'Amministratore***

- 1] Quando la controversia riguardi una deliberazione dell'Assemblea, l'esposizione di chi la contesta e le deduzioni del Consiglio dei Condomini, vengono raccolte in un verbale, che l'Assemblea stessa, entro breve termine esamina adottando i provvedimenti di sua competenza, confermando o revocando la deliberazione contestata.
- 2] Durante il procedimento di conciliazione l'esecuzione della deliberazione rimane sospesa salvo i casi d'urgenza, ma se l'esito di tale procedimento è negativo per il proponente e la deliberazione stessa non viene tempestivamente impugnata nella sede opportuna dal condomino che ha dato inizio al procedimento di conciliazione, il danno sofferto dal Condominio per la ritardata esecuzione della deliberazione stessa deve essere risarcito da quest'ultimo nella misura determinata dall'Assemblea, con la maggiorazione, a titolo di penale, di una somma pari alla metà della stessa, misura che il condomino può contestare in sede arbitrale.
- 3] Il caso che precede, per quanto si riferisce al risarcimento del danno, si applica anche quando oggetto della conciliazione sia un provvedimento dell'Amministratore.

**Art. 55**

***Verbale di conciliazione***

Il verbale di conciliazione, che viene firmato dalle parti e dai Consiglieri Condominiali, fa prova dell'esito del tentativo di conciliazione e vincola le parti alla sua osservanza.

**Art. 56**

***Spese per il procedimento di conciliazione***

Per l'attività svolta nei procedimenti di conciliazione, ai Consiglieri condominiali vengono rimborsate le spese sostenute e corrisposto un compenso, stabilito dall'Assemblea, per ogni vertenza esaminata, tenuto conto del lavoro svolto.

**TITOLO VII**  
***RISOLUZIONE ARBITRALE DELLE CONTROVERSIE***

**Art. 57**

***Giudizio arbitrale***

- 1] Esperito senza esito il tentativo di conciliazione, le controversie sorte in seno al condominio, indicate negli articoli che seguono, vengono risolte su iniziativa di chi ne ha interesse, da un giudice arbitrale irrituale composto da un solo membro o da tre membri, che decidono secondo equità.
- 2] La scelta del procedimento con un solo membro o con tre membri spetta a chi promuove il giudizio.

**Art. 58**

***Competenza del Giudice arbitrale***

La competenza del Giudice arbitrale concerne le controversie sorte in seno al Condominio dipendenti dall'applicazione della Legge o del Regolamento, escluse quelle che non possono formare oggetto di transazione e quelle che hanno per oggetto la concessione di sequestri o di altri provvedimenti cautelari.

**Art. 59**

***Risoluzione arbitrale delle controversie fra condomini***

Ciascun condomino può ricorrere al Giudice arbitrale contro altri condomini per violazione, ai suoi danni, di norme di legge o di regolamento riguardanti il condominio.

**Art. 60**

### ***Impugnazione dei provvedimenti dell'Amministratore***

- 1] Ciascun condomino può ricorrere all'Assemblea o al Giudice arbitrale contro i provvedimenti dell'Amministratore contrari alla legge o al regolamento. Sia l'Assemblea che il Giudice arbitrale possono annullare o dichiarare nullo il provvedimento dell'Amministratore.
- 2] Contro la deliberazione dell'Assemblea che respinge il ricorso di cui alla prima parte del comma precedente, si applicano il primo ed il secondo comma del successivo art. 61.

### **Art. 61**

#### ***Impugnazione delle delibere dell'Assemblea***

- 1] Le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento possono essere impugnate da ciascun condomino assente, dissenziente o astenuto mediante ricorso al Giudice arbitrale, e questi può annullare o dichiarare nulle le deliberazioni stesse.
- 2] Il ricorso contro le deliberazioni annullabili deve essere proposto, a pena di decadenza, entro trenta giorni (maggiorati del tempo occorso per il tentativo di conciliazione) dalla data delle stesse per i dissenzienti e per gli astenuti (se il verbale è stato compilato durante la seduta) e dalla data di comunicazione delle medesime per gli assenti. In materia di deliberazioni nulle, invece, vale il termine di prescrizione.
- 3] Ciascun condomino può ricorrere al Giudice arbitrale anche nei casi in cui non vengono presi i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o quando non si formi la maggioranza occorrente per adottare una deliberazione (come nel caso in cui la maggioranza raggiunta sia solo numerica o solo millesimale) o, se adottata, non venga eseguita.
- 4] Analogo ricorso può essere proposto al Giudice arbitrale anche contro l'inerzia dell'Assemblea, mantenuta per oltre trenta giorni dalla richiesta avanzata, tramite l'Amministratore, anche da un solo condomino, di provvedere all'esecuzione dei lavori di conservazione delle cose comuni ritenuti necessari.

### **Art. 62**

#### ***Procedimenti arbitrali***

- 1] Il procedimento ha inizio con l'invio, per raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'avviso di una parte (Ricorrente) all'altra (Resistente) col quale viene data comunicazione dell'oggetto della controversia che viene sottoposta a giudizio.
- 2] L'avviso, quando l'Arbitro sia unico, deve contenere il nome, cognome ed indirizzo della persona che il Ricorrente propone per l'assolvimento del mandato relativo e che si intende accettata dall'altra parte (Resistente) se questa non fa conoscere il suo dissenso con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, entro venti giorni dal ricevimento del predetto avviso.
- 3] Quando, invece, l'Arbitrato è composto da tre membri, l'avviso deve contenere il nome, il cognome e l'indirizzo del rappresentante della parte ricorrente e quello della persona che viene proposta come terzo membro oltre all'invito all'altra parte di nominare il proprio rappresentante.
- 4] La nomina di quest'ultimo deve essere comunicata al Ricorrente per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno entro venti giorni dal ricevimento dell'avviso.
- 5] In difetto di quanto previsto al precedente punto 4, la relativa richiesta verrà rivolta dal ricorrente al Presidente degli Ordini degli avvocati o degli ingegneri o dei direttori commercialisti o dei geologi oppure del Collegio dei geometri o dei ragionieri, a seconda della natura della controversia.
- 6] L'Arbitro unico, nel caso in cui il Resistente abbia comunicato il suo dissenso sulla persona proposta per tale incarico dal Ricorrente, viene nominato, a richiesta di una delle parti, dal Presidente di uno degli Ordini o Collegi di cui al comma precedente, al quale è demandata anche la nomina del terzo membro, qualora i rappresentanti delle parti, nell'arbitrato di tre membri, non si siano trovati d'accordo sulla sua nomina.
- 7] Nel termine di quindici giorni dall'accettazione, fatta per iscritto, del mandato da parte dell'Arbitro o degli Arbitri, il ricorrente rimette al primo o al terzo membro un ricorso con l'indicazione delle domande e dei motivi sui quali queste si fondano, producendo o chiedendo all'altra parte l'esibizione dei documenti che ritenga necessari.

- 8] Entro i successivi quindici giorni il Resistente espone, con una memoria difensiva, le sue eccezioni alle ragioni del Ricorrente, alle quali quest'ultimo può replicare brevemente.
- 9] L'Arbitro unico o il Collegio degli Arbitri, entro i successivi venti giorni, dispone per l'eventuale integrazione dell'istruttoria, assumendo anche prove testimoniali e nominando, se del caso, un consulente tecnico.
- 10] Entro i successivi venti giorni dalla definizione dell'istruttoria, segue il tentativo di composizione bonaria della controversia e, in caso di insuccesso, le conclusioni delle parti, alle quali, dopo altri trenta giorni, segue la decisione dell'Arbitro o del Collegio arbitrale
- 11] Questi procede senza osservare alcuna formalità come mandatario delle parti e decide la controversia, traendo le proprie conclusioni dalle prove acquisite ed anche da un eventuale comportamento ostruzionistico delle parti.

### **Art. 63**

#### ***Valore della decisione arbitrale***

- 1] La decisione dell'Arbitro o degli Arbitri è obbligatoria per le parti.
- 2] Le spese di procedura seguono la soccombenza, a meno che gli arbitri, in caso di soccombenza parziale, non ne proponano la compensazione.

### **Art. 64**

#### ***Ricorso all'Autorità giudiziaria***

Ciascuna parte può ricorrere all'Autorità giudiziaria a norma dell'art. 1137 c.c. per le questioni che non possono essere risolte per via arbitrale o per ottenere l'adempimento del lodo irrituale emesso dall'Arbitro o dagli Arbitri.

Il predetto lodo potrà essere impugnato davanti all'Autorità giudiziaria solo per vizi relativi alla volontà negoziale, ossia per errore sostanziale, violenza, dolo, incapacità delle parti e degli Arbitri, oltre che per manifesta iniquità, secondo l'art. 1349 c.c.

**TITOLO VIII**  
***DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE***

**Art. 66**

***Sanzioni***

Per infrazioni alle norme relative all'uso delle parti comuni e a quelle stabilite dal presente Regolamento, il Condomino è passibile di una sanzione pecuniaria da determinarsi caso per caso con delibera del Consiglio dei Condomini, oltre all'eventuale risarcimento dei danni arrecati.

Le sanzioni sono inflitte dall'Amministratore.

**Art. 67**

***Copia degli atti***

L'Amministratore, previo pagamento delle spese relative, rilascia ai Condomini copie dei documenti relativi all'amministrazione del condominio.

**Art. 68**

***Rinvio a norme legislative***

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa riferimento e rinvio alle norme contenute nella legge sulla comunione, sul condominio e sui contratti, nonché ad ogni altra disposizione legislativa e/o amministrativa vigente in materia.

**Art. 69**

***Approvazione e validità del presente Regolamento***

Il presente regolamento è stato approvato nell'Assemblea del 25 febbraio 1994, con verbale n° 9 ed è diventato immediatamente esecutivo.

Esso, controfirmato dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea, da ciascun componente del Consiglio di Condominio in carica e dall'Amministratore pro-tempore, sarà consegnato, a spese degli interessati, ai condomini che ne faranno richiesta.

**Art. 70**

***Conservazione agli atti e richiamo nei patti di acquisto o cessione***

L'originale del presente Regolamento è conservato dall'Amministratore pro - tempore agli atti del Condominio e dovrà essere oggetto di passaggio di consegne con l'Amministratore subentrante.

Un' ulteriore copia sarà, invece conservata dal Consigliere Anziano.

**Il Regolamento dovrà essere richiamato ed accettato espressamente nei contratti di acquisto dei singoli cespiti e/o di cessione a qualsiasi titolo perché abbia forza di patto e non sia ignorato da coloro che ne abbiano interesse.**

*Avellino, gg mese aaaa*

**IL SEGRETARIO**

*(Nome e Cognome)*

\_\_\_\_\_

**IL PRESIDENTE**

*(Nome e Cognome)*

\_\_\_\_\_

**IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO**

*Nome e Cognome* \_\_\_\_\_

**L'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE**

*Nome e Cognome*

---

***RIPARTIZIONE MILLESIMALE***

*SEGUE RIPARTIZIONE MILLESIMALE*

*TABELLA H (ASCENSORI)*

## INDICE

### Titolo primo

#### **NOTE GENERALI**

Art.		pag.
Art. 1	Composizione del complesso condominiale 1	1
Art. 2	Parti comuni	" 1
Art. 3	Proprietà esclusiva insistente sulla proprietà comune	" 2
Art. 4	Destinazione dei locali del fabbricato	" 3
Art. 5	Modifiche al regolamento	" 3
Art. 6	Quote di partecipanti	" 4
Art. 7	Destinazione ed uso delle cosse comuni	" 4
Art. 8	Impossibilità di divisione della cosa comune	" 6
Art. 9	Stabilità delle strutture	" 6
Art.10	Assicurazione dell'edificio	" 7
Art.11	Innovazioni	" 7
	<u>Schema 1</u> - Orientamento per deliberare le innovazioni del Condominio	" 8
Art. 12	Divieto di sopraelevazione	" 9
Art. 13	Manutenzione, ispezione e lavori ai locali di proprietà esclusiva	" 9

### Titolo secondo

#### **DIVIETI ED OBBLIGHI**

Art. 14	Divieti	" 10
Art. 15	Obblighi speciali	" 13
Art. 16	Frazionamento delle unità immobiliari	" 15

### Titolo terzo

#### **RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

Art. 17	Contributo per spese di manutenzione e di funzionamento	" 16
Art. 18	Obbligo solidale in ordine alle spese comuni	" 18
Art. 19	Decreto ingiuntivo per mancato pagamento dei contributi delle spese comuni	" 18
Art. 20	Spese sostenute arbitrariamente dal Condoino per la cosa comune	" 19
Art. 21	Spese per l'atrio o portone d'ingresso e per le facciate	" 19
Art. 22	Spese per l'illuminazione	" 20
Art. 23	Spese per i solai e i lastrici solari	" 20
Art. 24	Spese per le scale	" 20
Art. 25	Spese per gli ascensori	" 20
Art. 26	Spese di ricostruzione	" 21
Art. 27	Spese dei condotti di scarico orizzontali e verticali	" 21
Art. 28	Ripartizione delle spese per le parti di proprietà esclusiva insistenti sulla cosa comune: balconi, avvolgibili, persiane, saracinesche	" 22
Art. 29	Ripartizione delle spese per soffitti, volte, solai	" 22
Art. 30	Ripartizione delle altre spese	" 22
Art. 31	<u>Schema 2</u> - Ripartizione delle spese per la copertura mista e gronde	" 23
	<u>Schema 3</u> - Ripartizione delle spese per copertura e gronde	" 24

### Titolo quarto

#### **FINANZIAMENTO E CONTABILITÀ'**

Art. 32	Fondi per le spese	" 25
---------	--------------------	------

Art. 33 Incassi e pagamenti	"	26
Art. 34 Chiusura dell'esercizio finanziario	"	27

© DECRI

### **Titolo quinto**

#### ***AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE***

Art. 35 Amministratore		pag.
29		
Art. 36 Attribuzioni dell'Amministratore	"	30
Art. 37 Rappresentanza	"	32
Art. 38 Provvedimenti dell'Amministratore	"	32
Art. 39 Consiglio dei Condomini	"	32
Art. 40 Assemblea dei Condomini	"	33
Art. 41 Composizione dell'Assemblea	"	33
Art. 42 Attribuzioni dell'Assemblea	"	33
Art. 43 Convocazione dell'Assemblea	"	34
Art. 44 Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni	"	35
Art. 45 Maggioranza per la validità delle deliberazioni	"	36
<u>Schema 5</u> - Maggioranza per la validità delle deliberazioni di assemblea	"	37
Art. 46 Formalità preliminari e direzione dell'Assemblea	"	38
Art. 47 Diritto di voto e di delega	"	38
Art. 48 Espressione di voto	"	39
Art. 49 Verbale dell'Assemblea	"	39
Art. 50 Valore delle deliberazioni dell'Assemblea	"	40
Art. 51 Dissenso dei Condomini rispetto alla lite	"	40

### **Titolo sesto**

#### ***TENTATIVO DI CONCILIAZIONE***

Art. 51 Obbligo del tentativo di conciliazione	"	42
Art. 53 Promozione del tentativo di conciliazione	"	42
Art. 54 Conciliazione di divergenze riguardanti deliberazioni dell'Assemblea o provvedimenti dell'Amministratore	"	42
Art. 55 Verbale di conciliazione	"	43
Art. 56 Spese per il procedimento di conciliazione	"	43

### **Titolo settimo**

#### ***RISOLUZIONE ARBITRALE DELLE CONTROVERSIE***

Art. 57 Giudizio arbitrale	"	44
Art. 58 Competenza del Giudice arbitrale	"	44
Art. 59 Risoluzione arbitrale delle controversie fra condomini	"	44
Art. 60 Impugnazione dei provvedimenti dell'Amministratore	"	44
Art. 61 Impugnazione delle delibere dell'Assemblea	"	45
Art. 62 Procedimenti arbitrali	"	45
Art. 63 Valore della decisione arbitrale	"	47
Art. 64 Ricorso all'Autorità giudiziaria	"	47

### **Titolo ottavo**

#### ***DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE***

Art. 66 Sanzioni	"	48
Art. 67 Copia degli atti	"	48
Art. 68 Rinvio a norme legislative	"	48

Art. 69 Approvazione e validità del presente Regolamento	"	48
Art. 70 Conservazione agli atti e richiamo nei patti di acquisto o cessione	"	49
TABELLA MILLESIMALE RIASSUNTIVA	"	50
TABELLA H - Ripartizione millesimale per rifacimento ascensori	"	52