

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

VIA VITTORIO VENETO 24 - MILANO

VIA PANFILO CASTALDI 8 - MILANO

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Formano oggetto del presente regolamento di condominio i fabbricati siti in Milano su Viale Vittorio Veneto n. 24 e su Via Panfilo Castaldi n. 8.

PROPRIETÀ COMUNI

Art. 2°) Le proprietà sono catastalmente distinte in proprietà di Viale Vittorio Veneto n. 24 formante condominio e proprietà di Via Panfilo Castaldi n. 8 formante un altro condominio.

Art. 3°) Le due proprietà di Viale Vittorio Veneto n. 24 e di Panfilo Castaldi n. 8 hanno fra loro servitù e rapporti comuni che vengono qui sotto riportati.

a) L'impianto di riscaldamento è comune ai fabbricati di Viale Vittorio Veneto n. 24 e di Via Panfilo Castaldi n. 8; la centrale termica; i locali di deposito del gasolio; l'energia occorrente al funzionamento di detto impianto viene derivata da un contatore secondario.

b) Vi è un unico attacco stradale al condotto comunale di acqua potabile e un impianto di sollevamento dell'acqua per ciascun stabile.

CAPO II

Art. 4°) Cose di proprietà comune

Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondamenta, i muri maestri, la copertura piana, il cortiletto prospiciente la Via Zarotto ed il cortile interno con accesso diretto da Via Panfilo Castaldi n. 8 ed a eccezione dei posti auto che sono di proprietà esclusiva, le reti di fognatura, i tubi di scarico delle acque, il locale per la centrale termica del riscaldamento centrale; i relativi impianti ed

attrezzature, i locali: autoclave, pompe fino al punto di diramazione dei locali di proprietà esclusiva, i locali: fognie, gasolio, Enel, immondezzai, deposito casa ed in generale tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i portoni d'ingresso al fabbricato, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso comune, recinzioni e la zona verde, gli ascensori con i relativi motori, i locali degli ascensori stessi e tutti gli elementi necessari al funzionamento, le scale, gli impianti di illuminazione relativi, gli impianti per l'energia elettrica e per il gas fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli proprietari.

Art. 5°) Divisibilità delle cose

Le parti comuni dell'edificio possono essere soggette a divisione purchè questa possa farsi senza rendere più incomodo l'uso delle cose stesse a ciascun condomino.

Art. 6°) Quote dei partecipanti

Il valore delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti ai condomini è espressa in millesimi nelle tabelle "A" allegate al presente regolamento.

CAPO III

OBBLIGHI E DIRITTI DEI CONDOMINI

SULLE COSE COMUNI

Art. 7°) Lavori alle cose comuni

Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni nell'interesse dei condomini, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. Qualora i lavori eventualmente eseguiti da un condomino fossero ritenuti necessari, il rimborso della relativa spesa sarà effettuato dai condomini purchè si possa dimostrare che è stata sostenuta in buona fede.

Solo nel caso in cui i lavori da eseguire abbiano caratteri della necessità o dell'urgenza, un condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza preventiva autorizzazione dell'assemblea o dell'Amministratore dandone però tempestiva comunicazione a quest'ultimo.

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

Art. 8°) Migliorie alle cose comuni di utilizzazione separata

Delle migliorie alle cose comuni fatte dai singoli condomini a proprie spese e suscettibili

li di utilizzazione separata ne potranno usare anche gli altri condomini. In tal caso le spese per l'esecuzione delle opere di miglioria e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usano, nelle proporzioni stabilite dal presente regolamento per le spese relative alle cose medesime.

Art. 9°) Manutenzione, ispezione e lavori nei locali di proprietà esclusiva

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Egli, a richiesta dell'Amministratore, previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si possa procedere con i dovuti riguardi, ad ispezioni o lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio e nell'interesse del condominio o dei singoli condomini, salvo il diritto al totale risarcimento dei danni.

Comunque il condomino potrà rifiutarsi di far eseguire i lavori entro i locali di sua proprietà ove le opere possano eseguirsi dal di fuori ancorchè ciò comporti una maggiore spesa per il condomino.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere, nei locali di loro proprietà esclusiva l'esecuzione di opere o di lavori che possano interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o di parte di esso, debbono darne notizia scritta all'Amministratore almeno 24 ore prima dell'inizio dei lavori stessi.

Art. 10°) Contributo alle spese ed ai servizi comuni

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, saranno ripartite fra i condomini in ragione dell'interesse di ognuno secondo le disposizioni dei successivi articoli del presente regolamento. Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà o all'uso dei servizi comuni.

CAPO IV

RIPARTIZIONE SPESE

Art. 11°) Contributo alle spese per le cose di proprietà comune

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere

in condizioni funzionali, igieniche e decorose le cose elencate nell'art. 4") del presente regolamento, nonché alle spese di straordinaria manutenzione e quelle necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 C.C., ed a quelle dell'assicurazione dell'edificio, amministrazione e quelle per eventuali liti condominiali salvo recesso.

Tutti i condomini devono contribuire alle spese di cui al comma precedente in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà, espresso in millesimi nelle tabelle che si allegano al presente regolamento denominate tabelle "A".

Art. 12) - Ripartizione delle spese di luce, pulizia, manutenzione scale

Le spese per la manutenzione ordinaria delle scale con i relativi accessori sono ripartite fra tutti i condomini di ciascun numero civico in base alle tabelle "B", una per ogni scala (1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6) allegate al presente regolamento.

I relativi millesimi sono espressi in base al valore dell'unità immobiliare.

Art. 13) Ripartizione delle spese per l'ascensore

Le spese per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dell'ascensore sono ripartite fra i condomini secondo le tabelle allegate al presente regolamento sotto la lettera "C", una per ogni scala per metà in base al valore e per metà in base all'altezza.

Art. 14) Ripartizione delle spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento

Le spese per la manutenzione dell'impianto centrale di riscaldamento, escluso quelle riguardanti le parti esistenti nei singoli alloggi che sono a carico dei rispettivi proprietari, nonché le spese di esercizio dell'impianto stesso sono ripartite secondo la tabella "D" allegata al presente regolamento e compilata secondo il volume.

Art. 15) Ripartizione delle spese dei cortili e norme d'uso

Le spese di ordinaria manutenzione delle parti comuni dei cortili e per il rifacimento delle pavimentazioni saranno ripartite secondo le tabelle "F" compilate in base alla superficie dei posti auto.

Il rifacimento della pavimentazione relativa ai posti auto farà carico ad ogni singolo proprietario del posto auto, cui farà carico anche il mantenimento ed il rifacimento delle strisce bianche di delimitazione.

Art. 16 - Portierato

Le spese relative al servizio di portierato, saranno ripartite con le tabelle "E" e con le stesse tabelle saranno ripartite le spese per il consumo di energia elettrica per l'illuminazione dei cortili.

CAPO V

DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Art. 17°) - a) È vietato cambiare la destinazione degli appartamenti di civile abitazione posti nell'edificio a: gabinetti medici, sale pubbliche da ballo, musica e canto, laboratori, officine magazzini, depositi bar, circoli privati e pubblici, sedi di partito, sedi di società culturali o sportive, ambulatori, sale da riunione ed in genere a qualunque uso che possa turbare la tranquillità dei condomini, nonchè è vietato svolgere negli uffici ed in qualsiasi locale dello stabile un'attività che sia contraria all'igiene ed al decoro dello stabile.

b) È vietato occupare, anche temporaneamente con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualunque specie le scale, gli anditi, ed in genere i locali e gli spazi di proprietà comune; l'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa previa autorizzazione da parte dell'Amministratore quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti od ai locali dei singoli condomini, nel qual caso, però, essa deve essere ammessa limitatamente allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini.

Art. 18°) È vietato tenere in qualsiasi locale, di proprietà comune o meno, animali di qualsiasi specie, fatta eccezione per cani, gatti ed uccelli domestici, semprechè non arrechino danno o molestia ai condomini dello stabile. È fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento.

I proprietari di cani devono evitare in modo assoluto che questi abbaino in qualunque ora del giorno e specialmente della notte.

Ai detentori di cani e gatti è fatto obbligo di impedire che circolino o sostino per le scale o nei luoghi di proprietà comune e che sporchino. In particolare è fatto assoluto divieto di lasciare in libertà i cani nei cortili e nei giardini ed i loro proprietari dovranno evitare che gli animali soddisfino i bisogni nelle parti comuni restando comunque obbligati a provvedere all'immediata rimozione degli eventuali escrementi.

Art. 19°) È vietato parcheggiare nei posti auto e nelle zone comuni dei cortili roulotte o camper, carrelli con/e barche, e qualsiasi altro automezzo che ingombri al di fuori della delimitazione.

Art. 20°) È fatto divieto assoluto di porre in qualsiasi punto della facciata principale dello stabile cose, materiali e oggetti fissati stabilmente ai muri e così pure tende, reti anche protettive applicate sulle balaustre dei terrazzi e sulle finestre se non in maniera uniforme ed unica per tutti.

L'assemblea dei condomini, su richiesta degli interessati stabilirà anche il modo, le forme ed i colori per applicare tende protettive all'esterno delle finestre e terrazze posteriori. In difetto di speciale disposizione in proposito nessun condomino può applicare vetri e pannelli diversi di qualsiasi materiale.

I vasi per fiori dovranno essere convenientemente assicurati contro la caduta.

L'innaffiatura dei fiori deve essere effettuata esclusivamente nelle ore comprese fra le 22 e le 7, sempre limitando lo stillicidio e munendo i vasi di appositi sottovasi. In ogni caso è vietato che l'innaffiamento avvenga mediante pistola o tubi applicati direttamente ai rubinetti dell'acqua.

Art. 21°) È vietato porre mensole ed altri oggetti sporgenti esternamente alle finestre e terrazze ed è del pari vietato appendere fuori di dette finestre e terrazze oggetti in qualsiasi specie compresa biancheria che può essere stesa ad asciugare solo all'interno dei terrazzi e comunque non deve in alcun modo provocare stillicidio.

Art. 22°) È vietato gettare immondizie ed oggetti qualsiasi dalle finestre e terrazze degli appartamenti.

La battitura dei panni, tappeti od altro, sarà consentita soltanto dalle finestre e terrazze dalle ore 7 alle ore 10 semprechè tali operazioni non arrechino disturbo o danno agli altri abitanti dello stabile. È vietato far cadere l'acqua di lavaggio dei terrazzi al di fuori dei medesimi.

Art. 23°) È vietato dalle ore 22 alle ore 7 suonare, cantare, ballare e tenere a volume elevato apparecchi radio e televisori.

Coloro che, oltre le ore 22 intendessero tenere in casa propria una festa da ballo

dovranno prendere accordi preventivi con gli inquilini del piano superiore ed inferiore e quelli eventualmente confinanti con i locali ove dovrà tenersi il ballo.

Coloro che rincasano ad ora tarda dovranno evitare di produrre rumori o schiamazzi.

Coloro che tenessero riunioni, oltre dette ore, nel proprio appartamento dovranno pregare gli ospiti di discendere mediante l'ascensore, a piccoli gruppi, senza far chiasso e senza dare molestia ad altri abitanti.

È fatto divieto a chiunque, bambini compresi, di usare delle scale, anditi, vestiboli e androni e porticati per giuochi, riunioni e qualunque manifestazione che determini grida, schiamazzi ed anche conversazioni con persone affacciate alle finestre e terrazze superiori.

Art. 24°) È vietato gettare negli scarichi dei bagni, W.C. e lavandini, materie ingombranti che possono provocare l'otturazione dei condotti di scarico.

È vietato ammassare in tutti i locali, comuni o non comuni, materia combustibile.

Art. 25°) I portoni d'ingresso allo stabile debbono rimanere chiusi.

Art. 26°) L'illuminazione elettrica degli ingressi deve essere permanente dal tramonto all'alba.

Art. 27°) Chi assentandosi intenda lasciare disabitato il proprio appartamento deve chiudere le chiavi generali dell'acqua, luce e gas; dovrà fornire il proprio indirizzo o quello di persona di sua fiducia ad altro condomino o all'Amministratore.

Art. 28°) L'uso dell'ascensore è vietato in modo assoluto ai minori di anni 10 non accompagnati, ed è vietato altresì per il trasporto di cose di qualsiasi genere. L'uso dell'ascensore è permesso per il trasporto di valigie. È vietato introdurre i cani o altri animali nell'ascensore anche se muniti di guinzaglio e museruola.

È permesso l'uso dell'ascensore per i normali fornitori, per il personale addetto al recapito di telegrammi, raccomandate ed espressi con l'autorizzazione del condomino interessato.

Oltre tali limitazioni varranno tutte le norme di legge in proposito.

Art. 29°) È vietato entrare, senza urgente necessità nei locali delle macchine degli ascen-

sori, della centrale termica e dell'impianto di sollevamento idrico. Il condomino rimane sempre sollevato da ogni responsabilità nei confronti di coloro che accedono nei locali medesimi.

Art. 30°) **Obblighi particolari dei condomini**

Ciascun condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio in difetto di ciò si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a) Comunicare all'Amministratore le generalità complete del nuovo proprietario entro 30 gg. dall'atto esecutivo.
- b) Far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato all'atto del trasferimento.
- c) Cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi riserva per spese straordinarie o di ammortamento impianti.

All'Amministratore dovranno altresì essere comunicate le generalità complete dei locatori delle varie unità immobiliari.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Art. 31°) Qualora nella proprietà o frazione di essa subentrino i titolari per successione, vendita frazionata o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e provvedere d'accordo col medesimo alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui agli artt. precedenti, nonchè all'eventuale modifica delle tabelle millesimali da effettuarsi esclusivamente a loro spese.

Art. 32°) **Assicurazione dell'edificio**

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio di gas e del termosifone.

L'intero edificio dovrà altresì essere assicurato contro i danni verso i terzi. In caso di sinistro, valgono le norme dei Codici Civile e Penale.

CAPO VI

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 33°) 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. 34°) Amministrazione

L'assemblea nomina un amministratore le cui funzioni sono regolate dagli articoli 1129, 1130, 1131, del C.C. e ne determina la retribuzione che verrà prelevata dal fondo comune, intendendosi così che vi partecipino tutti i condomini in rapporto al valore delle singole proprietà esclusive. L'Amministratore può essere scelto anche fra estranei al condominio.

Art. 35°) Funzioni dell'Amministratore

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie per manutenzione o funzionamento dei servizi dell'edificio.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame della Assemblea ed entro 20 gg. dalla approvazione diventa esecutivo e obbligatorio per tutti i condomini.

Tale contributo sarà suddiviso in quote trimestrali anticipate.

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre alla Assemblea per l'approvazione il progetto di ripartizione per le spese di carattere straordinario deliberato dall'Assemblea stessa.

La quota risultante a debito di ciascun condomino dovrà essere versata nel termine che verrà indicato dall'Amministratore.

Art. 36°) Compiti dell'Amministratore

L'Amministratore deve inoltre provvedere:

- a) - all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti, nonché ad assicurare la scrupolosa osservanza del presente regolamento;

- b) – alla riscossione dei contributi e delle eventuali rendite;
- c) – al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- d) – a redimere se possibile, le eventuali divergenze fra i condomini;
- e) – agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni possessorie di denuncia nuova opera o di danno temuto.

L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che essi abbiano carattere urgente ed inderogabile fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea.

L'Amministratore, inoltre, deve provvedere al pagamento delle fatture prima di presentare il rendiconto all'Assemblea cosicchè questa possa, volendo prendere nota delle fatture stesse con la ricevuta relativa.

Il Consiglio dei Condomini è tenuto al controllo della rispondenza tra fatture e rendiconto e qualora constatasse un ritardo non giustificato nei pagamenti dovrà chiedere l'immediata riunione dell'Assemblea condominiale straordinaria e portare i condomini a conoscenza della situazione proponendo la revoca dell'Amministratore.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno, di norma il 30 Aprile.

Art. 37°) **Disciplina dei servizi comuni**

L'Amministratore proporrà le norme, gli oneri ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentite le disposizioni dell'Assemblea.

Le norme dell'Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i condomini salvo il ricorso all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso ed il ricorso all'A.G.

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

Art. 38°) **Atti e documenti per l'Amministratore del condominio**

L'Amministratore deve tenere :

- a) il registro dei verbali dell'Assemblea;
- b) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del loro domicilio, qualora essi non abbiano abitualmente dimora nell'edificio.

Art. 39°) Rendiconto

L'Amministratore alla fine del corso di ciascun esercizio deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

Tale obbligo gli compete anche in caso di revoca o di dimissioni in corso di esercizio e detto rendiconto deve essere eseguito entro 60 gg. dalla deliberazione di revoca o dalle dimissioni.

Art. 40°) Sanzioni

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento od a quelle deliberate dall'Assemblea sono applicabili sanzioni pecuniarie decise dall'Assemblea e saranno destinate a devolversi al fondo comune salvo le responsabilità del trasgressore a termini di legge.

Le penali verranno conteggiate nel rendiconto annuale ed andranno in conto entrate del condominio.

Art. 41°) Rappresentanza legale

L'Amministratore ha la rappresentanza legale dei condomini a norma dell'art. 1131 C.C.

Art. 42°) Fondo di riserva

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili, sarà costituito un fondo di riserva il cui ammontare sarà determinato di volta in volta dall'Assemblea.

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

Art. 43°) Consiglio dei Condomini

Il Consiglio dei Condomini è composto di 3 membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore. Il Consiglio dei Condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo tecnico e contabile sulla gestione del condominio e riferire all'Assemblea con motivata relazione. Esso sostituisce l'Amministratore in caso di assenza temporanea.

Art. 44°) Convocazione dell'Assemblea

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre 60 gg. dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e la approvazione del bilancio in via straordinaria quando l'Ammini-

stratore lo reputi necessario o su richiesta dei condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi 5 gg. prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora di adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, a norma dell'art. 1136 C.C.

In mancanza dell'Amministratore l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino osservando il disposto dei commi precedenti. Analogamente si procede qualora l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro 10 gg. dalla richiesta di cui ai commi precedenti.

Art. 45°) Formalità preliminari dell'Assemblea

I condomini intervenuti all'Assemblea, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata nomineranno di volta in volta, un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio escluso l'Amministratore.

Art. 46°) Diritto di voto e di delega

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

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone questi hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, detto rappresentante sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà per sorteggio il Presidente dell'Assemblea. I singoli condomini debbono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione e gestione abbiano un particolare interesse e per i quali esistono rapporti di forniture o lavori tra essi ed il condominio.

Il condomino che sia amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative di conto della sua gestione, nonché da quelli che riguardano provvedimenti da lui dettati.

Art. 47°) Validità della costituzione dell'Assemblea

L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappre-

sentino 2/3 del valore dell'edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del condominio.

Se l'Assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero la deliberazione presa dall'Assemblea in seconda convocazione, è valida se riporta un numero di voti che rappresenti 1/3 dei partecipanti al condominio ed almeno 1/3 del valore dell'edificio.

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

Le deliberazioni che hanno per oggetto le deliberazioni 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 ed i 2/3 del valore dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione.

La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione, ed in tal caso prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, giusto le norme sopraindicate.

Art. 48°) Verbale dell'Assemblea

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

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome ed il nome dei condomini intervenuti e rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;

d) un sommario racconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta per ciascuna delle delibere;

e) qualunque dichiarazione di cui si chieda inserzione.

Il verbale deve essere trasportato in apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condominio che ne faccia richiesta, entro 5 gg. dalla richiesta medesima.

Copia del verbale dovrà altresì essere inviata a mezzo lettera raccomandata a tutti i condomini assenti alla riunione.

Art. 49°) **Attribuzioni dell'Assemblea**

L'Assemblea delibera:

a) sulle eventuali modifiche del regolamento che possono essere proposte anche dai singoli condomini;

b) sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore, sulla sua retribuzione e sulla sua revoca;

c) sul rendiconto della gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;

d) sulla erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;

e) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso.

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

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo debbono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei 5 giorni precedenti l'assemblea ordinaria, presso l'Amministratore.

Art. 50°) **Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'Assemblea**

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie

anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del C.C.

Art. 51°) Separazione di responsabilità da soccombenza in giudizio

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite e di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti con atto giudiziario notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alla conseguenza della lite per il caso di soccombenza.

Se all'esito favorevole di una lite promossa dal condominio deriveranno vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nella spesa della lite, che non sia possibile ripetere all'avversario.

Art. 52°) Per quanto non previsto valgono le norme del Codice Civile in materia.

PATTI SPECIALI

a) Il giardino con accesso da Via Manuzio è dato in uso esclusivo all'unità immobiliare contraddistinta dal n. 052, la quale dovrà a sua cura e spese curarne la manutenzione.

b) È data facoltà alla parte acquirente dell'unità immobiliare contrassegnata dal n° 382 e sita all'ottavo piano (previa concessione rilasciata dagli organi competenti) di ricavare nel vano scala n° 1 una porta che consenta l'accesso all'unità attualmente servita esclusivamente dalla scala n° 3. Tale facoltà è subordinata all'impegno di mantenere la parte comune nella situazione preesistente.

È pure consentito alla proprietà di cui sopra di sostituire a sua cura e spese (previa autorizzazione degli organi competenti) l'attuale impianto ascensori della scala n° 1, con un impianto di ascensori oleodinamici. In tal caso il vano macchine resosi libero passerebbe di proprietà dell'unità n° 382.

c) È data facoltà ai proprietari dei posti auto di installare un automatismo sui cancelli di ingresso.

d) È fatto obbligo ai proprietari del terrazzo di copertura del corpo centrale servito dalle scale n. 3 e 4 di consentirne l'accesso per l'ispezione e la manutenzione degli impianti comuni all'intero edificio. T.1.

e) Il box contrassegnato dal n. 8 è gravato di servitù, per permettere mensilmente la lettura del contatore dell'acqua.

T. 1. attraverso la scaletta data in uso esclusivo ai proprietari stessi.