

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

4. 30.000 G
2008 20.802.

Comune di: PESARO
Condominio: VIA MANCINI 6

Città di Fano - 071/2071361
7 { 071/2861678 }



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Sezione I

Disposizioni Generali

Art. 1 (Ubicazione del condominio)

1. Il condominio ubicato in PESARO (AN), Via Mancini 6 è distinto al N.C.E.U. del Comune di PESARO al foglio n. 40 particella n. 1566, confina strada ad uso pubblico su più lati.

Art. 2 (Valore di alcune norme)

1. Le norme che seguono riguardanti la delimitazione della proprietà delle parti esclusive e delle parti comuni, comprese le servitù implicite ed esplicite che ne derivano, nonché quelle relative alla ripartizione delle spese, sono inderogabili e a loro dovrà farsi riferimento, come se vi fossero inserite, in tutti i contratti traslativi e dichiarati di proprietà, con la dichiarazione esplicita che le parti acquirenti o interessate ne hanno piena conoscenza e ne accettano il contenuto. Mentre le norme concernenti l'uso delle cose comuni, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione, potranno essere modificate dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, purché con loro non sia snaturato il significato di quelle originarie stabilito per contratto.

Art. 3 (Cose comuni)


1. Sono comuni ai partecipanti al condominio di via Mancini 6: a) il suolo su cui sorge l'edificio, delimitato dai muri perimetrali dell'edificio stesso; b) le fondazioni; c) i muri maestri, intendendosi per loro tutte le strutture portanti dell'edificio; d) la corte di accesso al condominio; e) i muri maestri, le strutture portanti dell'edificio; f) le scale con le ringhiere e gli impianti di illuminazione, i relativi anditi e pianerottoli, l'ascensore, compreso il locale per le macchine; g) l'antenna esterna per la ricezione dei programmi televisivi; h) l'estetica delle facciate, sia verso strada sia verso gli altri lati, in ogni sua parte anche se di proprietà esclusiva, come i balconi, le ringhiere, le finestre, le tende, le veneziane visibili all'esterno ecc., e come tali soggette alle prescrizioni dell'assemblea, indipendentemente dalle spese di conservazione che, per la facciata, compresa la parte esterna dei balconi, sono a carico del condominio, mentre per la parte interna dei balconi e le finestre compreso il rivestimento degli stipiti, sono a carico dei rispettivi condomini.
2. Sono di proprietà comune anche tutte quelle parti elencate nell'art. 1117 Cod. Civ. e destinate all'uso comune, che in base ai titoli di acquisto non risultano di proprietà singola ed esclusiva dei condomini o del venditore-costruttore e siano destinate all'uso comune.
3. Le scale e l'ascensore appartengono ai proprietari dell'unità immobiliari servite dagli stessi.
4. Le pareti interne non portanti che separano le unità immobiliari fra di loro sono comuni ai proprietari dell'unità stesse, come pure sono comuni al condominio e ai rispettivi proprietari i muri (non portanti) che separano le proprietà comuni da quelle esclusive.

Art. 4 (Quote dei partecipanti)

1. I diritti di ciascun condomino sulle cose comuni sono proporzionali ai valori delle rispettive proprietà individuali, se il titolo di acquisto non dispone altrimenti; 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 col consenso unanime di tutti i partecipanti, oppure dall'assemblea a maggioranza, nei casi in cui all'art. 69 disp. att. Cod. Civ., casi ai quali sono da aggiungere (convenzionalmente) quelli che comportano variazioni di valore conseguenti al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari.





Art. 5 (Uso delle cose comuni)

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

E' vietato aprire finestre e balconi nei muri comuni, senza autorizzazione dell'assemblea e, ove sia richiesto delle competenti autorità amministrative.

Art. 6 (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. 7 (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, del fulmine e dello scoppio, oltre che contro la responsabilità civile verso terzi, anche per conto dei singoli condomini, e l'assemblea ne riparte la spesa nella misura prevista dalla Tab. A allegata al presente regolamento.
2. L'assicurazione viene fatta per un capitale approssimativamente corrispondente al valore dell'edificio, tenendo distinto quello delle proprietà comuni da quelle individuali, ferma la facoltà di ciascun condominio di assicurare con una polizza integrativa le cose di sua proprietà ritenute non coperte dall'assicurazione contratta dal condominio.

Art. 8 (Innovazioni)

1. Con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 Cod. Civ. 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 Cod. Civ.

Art. 9 (Opere dannose alle cose comuni)

1. I condomini non possono eseguire nella porzione del fabbricato di loro proprietà opere che rechino danno alle cose comuni e alle proprietà particolari.

Art. 10 (Innovazioni gravose o voluttuarie)

1. Per le innovazioni gravose o voluttuarie si applicano le norme di cui all'art. 1121 Cod. Civ.

Art. 11 (Opere di sopraelevazione)

1. La sopraelevazione dell'edificio è vietata.

Art. 12 (Manutenzione delle facciate e delle altre parti esterne)

1. I partecipanti al condominio di via Mancini,6 sono obbligati a eseguire i lavori e le riparazioni occorrenti alle parti comuni dell'edificio. Ma quando questi lavori possono interessare l'estetica delle facciate, compreso il colore della stessa, nonché quello degli infissi e delle tende, gli organi del condominio dovranno farne segnalazione ai condomini e attendere alle determinazioni dell'assemblea del condominio stesso.



Sezione II

Obblighi dei condomini sulle cose proprie

Art. 13 (Destinazione delle proprietà esclusive)

1. La destinazione d'uso delle proprietà esclusive deve essere la stessa risultante dalla concessione edilizia e, in questo ambito, dal titolo.
2. Ogni mutamento della destinazione prevista nel precedente comma è vietato se non vi è stato previamente approvato dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 Cod. Civ., indipendentemente dagli obblighi che gli interessati hanno nei confronti della disciplina posta in materia dalla legge e dai regolamenti comunali.

Art. 14 (Uso delle parti esclusive)

1. Ciascun partecipante può utilizzare la porzione di fabbricato di sua proprietà esclusiva nel modo più utile e conveniente, purché siano evitate pregiudizievoli invadenze (quali molestie, immissioni, limitazioni al godimento, ecc.) nella sfera dei coesistenti diritti degli altri partecipanti.

Art. 15 (Manutenzione, ispezioni 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 (col 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 del Condominio. La spesa relativa comunque, per ciò che può riguardare l'estetica, è a carico del condominio.
2. I condomini, a richiesta dell'amministrazione, devono consentire che all'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. E' consentito al condominio e ai relativi condomini collocare tubazioni e linee elettriche, telefoniche, condutture o altro lungo le pareti delle cose comuni o lungo quelle di proprietà di altri condomini, nell'interesse del condominio e dei condomini, quando ci si renda necessario per rendere funzionali degli impianti considerati necessari dal consiglio dei condomini.
4. L'esecuzione di tali lavori, per i quali sarà corrisposto un congruo indennizzo ai proprietari che subiscono un pregiudizio, verrà compiuta dietro autorizzazione dell'amministrazione col necessario riguardo, in modo da recare il minore incomodo agli altri condomini.
5. I locali ove i lavori stessi vengono compiuti devono essere rimessi sollecitamente in pristino stato, a cura e a spesa del condominio o dei condomini che li hanno eseguiti.

Art. 16 (Divieti)

1. E' vietato inoltre:



- a) affiggere manifesti sulle parti comuni, sulla porta o sulle finestre, targhe o scritte pubblicitarie, diverse da quelle (di dimensioni modeste) indicanti l'attività svolta all'interno;
 - b) occupare con materiali o oggetti di qualsiasi specie gli spazi di uso comune, fra cui il cortile, l'ingresso, le scale, i pianerottoli e gli anditi, salvo il caso di occupazione temporanea per eseguire lavori ai locali dei condomini;
 - c) soffermarsi a parlare ad alta voce lungo le scale, sui pianerottoli e nei locali comuni, salire e scendere le scale rumorosamente calzando zoccoli, sporcare o deteriorare in qualsiasi modo i locali comuni e gettare dalle finestre immondizie o altri rifiuti;
 - d) depositare all'ingresso o sui pianerottoli oggetti di qualsiasi specie;
 - e) stendere biancheria o altro alle finestre o sui balconi in modo visibile dall'esterno;
 - f) collocare piante o vasi da fiori sui davanzali delle finestre o sui balconi, se non su appositi portavasi convenientemente fissati o protetti, o provocare stillicidi che possano comunque danneggiare le proprietà private o comuni o disturbare i condomini;
 - g) lasciare bambini o ragazzi per i loro giochi, lungo le scale, sui pianerottoli, ecc.;
 - h) tenere nei propri appartamenti animali diversi da uccelli, gatti o cani o consentire che questi ultimi possano circolare negli spazi comuni senza guinzaglio o museruola;
 - i) tenere animali che, a giudizio del consiglio dei condomini, possano comunque recare disturbo agli altri condomini;
 - j) infastidire i vicini con schiamazzi, suoni, canti o danze;
 - k) far funzionare televisori, radio o grammofoni oppure suonare strumenti musicali in modo avvertibile agli altri condomini prime delle otto e dopo le ore ventitré;
 - l) cucinare sui balconi o compiere qualsiasi atto che sia causa di disturbo o di fastidio per gli altri condomini;
 - m) lasciare aperti rubinetti dell'acqua senza controllarne l'emissione;
 - n) scuotere tappeti, coperte ecc., dai balconi o dalle finestre;
 - o) battere i nettapiedi contro il muro esterno;
 - p) consentire ai minori di anni 12 di usare l'ascensore;
 - q) trasportare cose, mobili o altri oggetti pesanti o ingombranti con l'ascensore.
2. I manifesti o targhe di cui alla precedente lettera a), applicati sulle parti comuni dell'edificio, verranno rimossi. Come pure verranno rimosse le targhe applicate sulle parti comuni dell'edificio senza la preventiva autorizzazione.
 3. Il gas liquido contenuto in bombole o derivato dalla rete di distribuzione cittadina considerato materiale infiammabile può essere tenuto o derivato purché in condominio si munisca di un dispositivo atto a segnalarne le perdite, del tipo scelto dall'assemblea e osservi l'obbligo di interrompere la derivazione del gas stesso quando si allontani, per qualche tempo, dall'abitazione. In difetto di che, al contravventore sarà inflitta, su delibera del consiglio dei condomini, una sanzione pecuniaria da due a quattro volte il costo del dispositivo stesso, ferma ogni altra sanzione di carattere civile e penale che gliene derivi.
 4. Per i necessari accertamenti, i condomini sono tenuti a consentire all'amministrazione o a un suo incaricato, di compiere le opportune verifiche. E l'amministrazione, accertata l'inflazione, deve intimare ai condomini di munirsi del dispositivo e, ove questi non vi provvedano entro breve termine, deve provvedersi direttamente a spese dell'interessato o chiedere al giudice competente l'emanazione dei provvedimenti urgenti opportuni.

Art. 17 (Obblighi speciali del condomino)

1. Il condomino s'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.

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Il condomino che conceda in locazione la propria unità immobiliare per un uso vietato dalle leggi o dal presente regolamento, ritenuto responsabile per fatto proprio di ogni conseguenza che ne derivi ed è tenuto a rettificare sollecitamente il rapporto locativo e a indennizzare del danno il condominio e i condomini nella misura che verrà determinata dal consiglio dei condomini o, a richiesta dell'interessato, dal collegio arbitrale di cui al presente regolamento.
6. Tutti i reclami aventi riferimento alle cose e ai servizi comuni, debbono essere diretti all'amministratore stesso per iscritto.
7. Il condomino che alieni la propria unità immobiliare è tenuto a obbligare l'acquirente a 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.

Art. 18 (Frazionamento delle unità immobiliari)

1. Qualora un'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 dal frazionamento.

Sezione III

Ripartizione delle spese

Art. 19 (Contributo per le spese di manutenzione e di funzionamento)

1. Le spese necessarie per la conservazione ed il mantenimento e l'uso delle parti comuni indicate nell'art. 3 del presente regolamento sono ripartite tra gli assegnatari proprietari in misura proporzionale al costo dell'alloggio di ciascuno, espresso in millesimi nell'allegata tabella A), tranne le eccezioni stabilite negli articoli successivi. Le spese per i servizi sono riportate, in base all'art. 1123 del Cod. Civ., in proporzione all'uso che ciascun condomino può farne, secondo quanto stabilito nei successivi articoli del presente regolamento.
2. I proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra partecipano alle spese di conservazione, di esercizio, di pulizia e di illuminazione delle scale ad eccezione, salvo che

ai piani superiori non vi siano spazi accessibili di uso comune o esclusivi, di quelle per l'ascensore.

3. Ai fini della ripartizione e degli art. 1121, 1128 e 1136 Cod. Civ., 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 siano andati, in tutto o in parte, distrutti per evento fortuito. Le spese di 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; le spese di conservazione sono quelle di riparazione o di manutenzione ordinaria e straordinaria richieste dall'usura o dalla rottura causata dall'uso di opere, impianti o manufatti; le spese di manutenzione sono quelle necessarie per conservare (mantenere in efficienza) le parti e gli impianti, compiute prima che si verifichino possibili lesioni (guasti o rotture), mentre le spese di riparazione sono quelle che vengono eseguite dopo quelle lesioni; sono di manutenzione ordinaria quelle prevedibili, necessarie per un normale godimento delle cose, e di manutenzione straordinaria quelle imprevedute, che si rendono necessarie a seguito di eventi non prevedibili. Sono poi considerate spese di riparazione di notevole entità quelle che superano di un quinto almeno il costo attuale (di mercato) delle opere, impianti o manufatti da riparare; spese molto gravose quelle per innovazioni il cui costo supera la metà della media aritmetica degli stanziamenti per spese ordinarie iscritti nel preventivo; spese voluttuarie quelle di cui all'art. 1121 Cod. Civ., destinate alla costruzione o alla rinnovazione totale o parziale di opere, impianti o manufatti, aventi carattere migliorativo, qualora le parti nuove o migliorate presentino, rispetto alle 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. 1131 Cod. Civ., quelle che, se differite, possono essere conseguenza di un danno alle cose comuni. Sono infine di funzionamento (o esercizio) 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. La misura dei contributi dovuti dai condomini è espressamente indicata negli articoli che seguono.

Art. 20 (Spese per il portone d'ingresso)

1. Le spese per la conservazione del portone d'ingresso vengono ripartite in proporzione ai millesimi di proprietà contenuti nella tabella A).

Art. 21 (Spese per le facciate dell'edificio)

1. Le spese per la conservazione delle facciate dell'edificio, comprensive della tinteggiatura della parte esterna dei balconi e dei bow-window, vengono ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di cui alla tabella di proprietà A).
2. Le spese di conservazione della struttura e della parte interna dei balconi e dei bow-window, sono a carico dei proprietari dei rispettivi appartamenti.

Art. 22 (Spese per l'illuminazione)

1. Le spese di illuminazione delle parti comuni vanno aggiunte a quelle per la manutenzione ordinaria di queste con la quale vengono ripartite.

Art. 23 (Spese per l'antenna TV)

1. Le spese per l'impianto e le riparazioni dell'antenna TV sono ripartite in base all'area delle



unità immobiliari fra i condomini che vi sono collegati.

Art. 24 (Spese per i solai)

1. Le spese di ricostruzione e di conservazione dei solai sono riportate in base a quanto stabiliscono gli artt. 1125 e 1126 Cod. Civ.

Art. 25 (Spese per i canali di scarico delle acque di rifiuto e dei pozzi)

1. Le spese di rifacimento e di riparazione dei canali di scarico delle acque di rifiuto e dei pozzi di raccolta sono riportate in proporzione ai valori riportati nella tabella A) di proprietà, moltiplicando quelli di ciascuna unità per il numero dei punti di scarico nei canali stessi.

Art. 26 (Spese per l'acqua potabile)

1. La spesa per il consumo dell'acqua potabile viene ripartita fra i condomini in proporzione al quantitativo consumato indicato nel rispettivo sottocontatore, quando il prezzo stabilito dall'ente erogatore sia unico per ogni unità di volume.

Ove invece tale prezzo sia diverso a seconda che i consumi siano compresi in una determinata fascia minima o nella fascia superiore, si procede a due distinte ripartizioni delle spese: una per il quantitativo minimo e una per l'eccedenza; spese che vengono maggiorate, proporzionalmente delle imposte e di altri oneri connessi, e ridotte, ciascuna, di un decimo per il consumo di acqua destinato agli usi comuni o dovuto a dispersioni; decimo da ripartire secondo la tabella di proprietà al pari della spesa per la manutenzione e per la lettura dei sottocontatori.

3. I criteri sopra esposti valgono anche nel caso in cui le tariffe siano tre o più per corrispondenti fasce di consumo stabilite dall'ente erogatore.

Art. 27 (Spese per le scale e per l'ascensore)

1. Salvo diversa deliberazione dell'assemblea dei condomini, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione delle scale e dell'ascensore con i relativi accessori sono ripartite tra i condomini dei diversi piani, cui servono, a norma dell'art. 1124 Cod. Civ. e, fra i condomini dello stesso piano, in proporzione del costo delle rispettive loro proprietà, il tutto secondo la tabella B) allegata al presente regolamento.

Art. 28 (Spese spazio di manovra dei garage)

1. Le spese relative alla manutenzione e alla conservazione dello spazio di manovra dei garage al piano 1° sottostrada, vanno ripartite tra i condomini cui serve, il tutto secondo la tabella allegata al presente regolamento sotto la lettera C).

Art. 29 (Spese di amministrazione)

1. Le spese di amministrazione sono ripartite in base ai millesimi di costo ed al criterio di cui all'art. 1123, secondo comma Cod. Civ. Resta salva la facoltà dell'assemblea dei soci di stabilire un diverso criterio di ripartizione.

Art. 30 (Spese di ricostruzione)

1. Ferme le disposizioni di cui all'art. 1128 Cod. Civ., in caso di perimento 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 A) di proprietà, mentre quelle per la ricostruzione delle scale e del lastrico solare di uso comune vengono ripartite in base a quanto stabilito negli articoli

precedenti per la ricostruzione degli stessi.

2. Le spese di ricostruzione delle cose comuni appartenenti ai condomini parziali, ove esistano, vengono ripartite con gli stessi criteri fra i condomini che fanno parte di ciascuno di loro.

Art. 31 (Ripartizioni delle altre spese)

1. Ogni altra spesa non prevista e non espressamente citata negli articoli precedenti, viene ripartita, salvo diversa disposizione dell'assemblea dei condomini, in base a quanto stabilisce la legge (art. 1123 ss. Cod. Civ.).

Sezione 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 entro quindici giorni dalla richiesta. In difetto di che, i condomini morosi dovranno versare una penale dell'1,50% sulla somma dovuta per ogni quindici giorni di ritardo, senza pregiudizio degli atti previsti dall'art. 63 del R.D. 30 Marzo 1942, n. 318, che l'amministratore compirà, di norma, entro sessanta giorni dalla predetta richiesta, sentito il parere del consiglio dei condomini.
3. Prima di dare inizio alla procedura di cui all'art 63 del R.D. 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 l'emissione di ricevuta bancaria, addebitando le relative spese ai condomini interessati.
4. 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.
5. I contributi condominiali, le quote e quanto altro dovuto dai 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.
6. Ogni versamento imputato alle rate non contestate, secondo l'ordine di scadenza, mentre per quelle contestate, l'imputazione sarà tenuta sospesa fino alla definizione della divergenza.
7. 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.



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

Art. 33 (Incassi e pagamenti)

L'amministratore, per gli interessi e i pagamenti relativi alla gestione condominiale, si avvale di un conto corrente postale intestato al condominio, nel quale i partecipanti effettuano i loro versamenti per mezzo di apposito bollettino, compilato dall'amministratore stesso, con l'indicazione, nelle clausole, 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 lui 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 intestato al condominio, 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 dell'art. 1136 Cod. Civ., 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 impreviste o maggiori, avendo cura volta per volta, di provvedere alla copertura dello scoperto, chiedendo sollecitamente 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 o nel conto corrente bancario, viene introitato dal condominio e considerato, sia in sede di preventivo sia di consuntivo, come entrata omogenea delle spese generali, dalle quali può essere dedotto prima della ripartizione. E, in modo analogo, si procede per gli eventuali interessi passivi, per prelievi di somme destinate a spese generali, da addebitare ai condomini, salvo quanto stato detto nel precedente comma.

Art. 34 (Chiusura dell'esercizio)

1. L'esercizio finanziario si chiude il 31 Dicembre di ogni anno e l'amministratore è tenuto a presentare il relativo rendiconto almeno 10 giorni prima di quello fissato per la convocazione dell'assemblea dei condomini.
2. Tutte le spese indicate nel rendiconto devono essere documentate, a meno che non si tratti di spese minute come quelle postali, telefoniche ecc., di importo ragionevole per il quale non sia richiesta fattura ai fini fiscali.
3. Il rendiconto annuale verrà esaminato dal consiglio dei condomini che, nel caso, funge da revisione dei conti, prima della presentazione all'assemblea.
4. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini, iscritte nello stato di ripartizione 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, senza pregiudizio degli atti previsti dall'art. 63 R.D. 30 Marzo 1942, n. 318, che l'amministratore compirà, normalmente, entro 60 giorni dalla predetta richiesta, sentito il parere del consiglio dei condomini. E' applicabile, anche in questo caso, il comma terzo del precedente art. 34

5. L'importo delle somme riscosse per l'applicazione delle targhe e per le sanzioni pecuniarie verrà detratto dalle spese ordinarie da ripartire secondo la tabella millesimale di proprietà A), sia in sede di preventivo sia di consuntivo.
6. Le somme riscosse a titolo di risarcimento dei danni, versate dai condomini, sono considerate omogenee con le corrispondenti spese e dedotte dalle stesse prima della loro ripartizione.

Sezione V

Amministrazione e rappresentanza

Art. 35 (Amministratore)

1. L'assemblea nomina un amministratore e ne fissa il compenso.
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 Cod. Civ. e non deve essere stato revocato 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 età), dura in carica un anno e può essere confermato e 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, a uno dei consiglieri, del fondo di cassa, 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 Cod. Civ.
5. E' tuttavia facoltà dell'assemblea di sospendere, in via cautelativa, l'amministratore dalle 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.

Art. 36 (Attribuzioni dell'amministratore)

1. L'amministratore, all'interno del condominio, può compiere le seguenti funzioni:
 - 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 dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
 - e) fare luogo agli storni necessari fra gli articoli del preventivo, previo parere favorevole del consiglio dei condomini;
 - 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 di urgenza, riferendone alla prima assemblea a norma dell'art. 1135 Cod. Civ.;
 - i) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun esercizio finanziario ed al termine del suo mandato;
 - j) consegnare al successore il fondo di cassa, i documenti e gli atti del condominio;
 - k) compilare a tempo opportuno lo schema del preventivo; lo stato di ripartizione preventivo, il consuntivo e lo stato di ripartizione consuntivo da sottoporre all'approvazione dell'assemblea;
 - l) compiere ogni altro atto che non sia riservato all'assemblea;
 - m) tenere i seguenti atti e documenti: 1) inventario delle cose mobili comuni; 2) registro dei verbali dell'assemblea, nei quali dovranno essere trascritti o allegati anche i preventivi, i consuntivi e gli stati di ripartizione; 3) registro dei verbali di riunione del consiglio dei condomini; 4) registro di cassa delle entrate e delle uscite; 5) ogni altra scrittura contabile ritenuta necessaria; 6) 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 unità immobiliari; 7) elenco dei possessori, usufruttuari, usuari e locatari 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 professionisti iscritti nei relativi albi, quando si tratti di attività a questi riservate, e affidare, sempre a spese del condominio, ad artigiani, a lavoratori autonomi o ad appaltatori, i lavori di riparazione, rifacimento o ricostruzione di opere o impianti condominiali.

Art. 37 (Rappresentanza)

1. Nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge o dei maggiori poteri conferitigli 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 sia 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 amministrativa che si riferiscono alle stesse.
3. Qualora la citazione o provvedimento abbia un contenuto che esorbi dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a comunicarne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

Art. 38 (Provvedimenti dell'amministratore)

1. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso il reclamo dell'assemblea e avverso la decisione di questa può proporsi il tentativo di conciliazione e



successivamente il ricorso arbitrale.

Art. 39 (Consiglio dei condomini)

1. Il consiglio dei condomini, composto di cinque membri scelti fra i proprietari di unità immobiliari aventi possibilmente destinazione diversa l'una dall'altra, oppure appartenenti a corpi o a piani diversi dell'edificio. Esso 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 esprimono parere sulla proposta dell'amministratore di chiedere ai condomini dei 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 come stabilito nel precedente art. 33. Loro, inoltre, procedono al tentativo di conciliazione di cui ai successivi artt. 49 e segg.
4. Il consiglio dei condomini adotta le sue determinazioni con la maggioranza di quattro quinti, salvo che per gli oggetti conferitigli dall'assemblea a norma dell'art. 41, per i quali è richiesta l'unanimità.
5. Al termine del mandato, ai consiglieri viene corrisposta, a titolo di rimborso spese, un'indennità, il cui importo può superare per ciascuno un quinto del compenso attribuito all'amministratore.

Art. 40 (Composizione dell'assemblea)

1. L'assemblea si compone dei proprietari delle unità immobiliari poste nel condominio, i quali possono parteciparvi 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 locatari.

Art. 41 (Attribuzioni dell'assemblea)

1. L'assemblea provvede:
 - a) alla conferma dell'amministratore e del 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;
 - h) all'approvazione di eventuali regolamenti interni per una disciplina più particolareggiata di alcuni servizi.
2. E' in facoltà dell'assemblea di dare mandato al consiglio dei condomini di adottare i provvedimenti di cui alle precedenti lettere b) ed e).
3. Le deliberazioni con le quali vengono conferiti i mandati di cui al precedente comma devono essere adottate dall'assemblea con le stesse maggioranze stabilite dall'art. 1136 Cod. Civ., per gli oggetti relativi, mentre per l'approvazione degli stessi da parte del consiglio, quale mandatario, richiesta l'unanimità. In difetto di che, la competenza a

deliberare torna all'assemblea.



Art. 42 (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 ritiene 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.
3. Quando l'oggetto sul quale l'assemblea chiamata a deliberare riguarda la custodia, l'amministratore 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. Nei casi in cui le materie da discutere si riferiscono alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, oppure alla modificazione di altri servizi comuni, l'avviso di convocazione viene comunicato, a cura dell'amministratore, ai conduttori delle unità immobiliari.
5. L'avviso di convocazione deve indicare, oltre agli oggetti da discutere, anche il luogo, il giorno e l'ora della riunione, sia in prima sia in seconda convocazione.
6. 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 dall'amministratore almeno venti giorni prima della spedizione del plico stesso.

Art. 43 (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)

1. L'assemblea regolamentare costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino 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. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, può essere indetta una nuova riunione in seconda convocazione da tenere in un giorno successivo a quello della prima e non oltre dieci giorni dalla medesima. La deliberazione in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.
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 con la maggioranza stabilita dal secondo comma.
5. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art.



1120 Cod. Civ. 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.

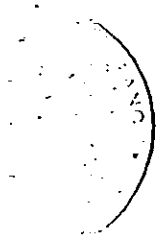
6. Per l'alienazione o la costituzione di diritti reali sulle cose comuni o per le locazioni di esse superiori a nove anni, è richiesto il consenso di tutti i partecipanti.
7. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.
8. Il numero di voti per 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 ad 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. Gli intervenuti che abbiano un interesse all'argomento trattato, devono assentarsi dalla riunione per il tempo occorrente alla discussione e alla votazione del medesimo. La stessa incompatibilità si ha quando l'interesse sia della moglie e dei parenti fino al quarto grado di parentela degli intervenuti.
12. L'amministratore 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 e la sua revoca 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. 44 (Formalità preliminari e direzione dell'assemblea)

1. Gli intervenuti all'assemblea, sotto la direzione del condomino più anziano per data di acquisto, nominano di volta in volta, trascorsi trenta minuti dall'ora fissata, un presidente e un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio presenti l'assemblea.
2. L'incarico di segretario può essere conferito all'amministratore, salvo i casi di cui alla seconda parte del comma 12 del precedente art. 43.
3. La regolarità della convocazione dell'assemblea viene accertata dal presidente unitamente a chi ne faccia richiesta all'inizio della seduta, mediante esame dei documenti relativi, e la validità della sua costituzione, contestualmente dichiarata, efficace per tutta la sua durata, anche se una parte degli intervenuti si assenta dalla riunione.
4. L'assemblea diretta dal presidente, il quale può prescrivere quanto serve perché la trattazione degli argomenti avvenga in modo ordinato, regola la discussione e la dichiara chiusa, quando la ritiene sufficiente.

Art. 45 (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. Ciascun delegato non può rappresentare più di un sesto dei partecipanti al condominio. 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 un'unità immobiliare dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, designato dai comproprietari interessati. In mancanza provvede per sorteggio il presidente.
 4. Gli aventi il 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 di parti o impianti comuni, il voto spetta al nudo proprietario.
 5. Il diritto di voto nella delibera relativa alle spese e alla modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria spetta al conduttore, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli.

Art. 46 (Espressione del voto)

1. Sulla proposta messa in votazione, il voto palese viene espresso per alzata di mano o per alzata e seduta, oppure pronunciando la parola sì o no o la parola astenuto.
2. Il voto segreto, al quale si ricorre 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; scheda che chi esprime voto contrario o si astenga, può anche sottoscrivere, se intende rendere nota la propria identità e riservarsi così la facoltà di contestare la deliberazione che va a adottarsi.
3. Il risultato delle votazioni proclamato dal presidente e le schede di votazione, firmata dallo stesso, vengono allegate al verbale.

Art. 47 (Verbale dell'assemblea)

1. Il verbale dell'assemblea viene redatto dal segretario, seguendo le direttive del presidente, entro cinque giorni dalla seduta, sulla base degli appunti presi durante la stessa, a meno che uno degli intervenuti non chieda la compilazione del verbale o 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 dichiarazione pertinenti, deve dettarne il testo al segretario. Sulla pertinenza delle dichiarazioni, decide, a richiesta di uno dei presenti, l'assemblea a maggioranza dei voti.
3. Il verbale deve contenere l'indicazione del luogo e della data dell'adunanza, l'ordine del giorno, il cognome e il nome degli intervenuti, la nomina del presidente e del segretario, la contestazione della regolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea, 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. Le deliberazioni aventi per oggetto innovazioni ad opere di straordinaria amministrazione devono essere sottoscritte da tutti gli intervenuti.
5. Dopo la trascrizione del verbale, gli errori materiali e di calcolo, sfuggiti nelle deliberazioni, sono corretti dal presidente o dal segretario dell'assemblea, mediante annotazione a margine del verbale stesso, sottoscritta da entrambi, mentre alle eventuali omissioni provvede solo l'assemblea.
6. Copia del verbale deve essere trasmessa a tutti i condomini entro venti giorni dalla data della deliberazione.

Art. 48 (Valore delle deliberazioni dell'assemblea)

1. Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.



Sezione VI

Tentativo di conciliazione

Art. 49 (Obbligo del tentativo di conciliazione)

1. Prima di ricorrere agli arbitri per la soluzione di vertenze sorte in seno al condominio, obbligatorio il tentativo di conciliazione davanti al consiglio dei condomini.
2. I termini di decadenza per ricorrere al giudice arbitrale od ordinario contro le deliberazioni dell'assemblea o i provvedimenti dell'amministratore rimangono sospesi 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.

Art. 50 (Introduzione del procedimento 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. Dalla riunione del consiglio dei condomini viene redatto un verbale nel quale viene riportato anche l'esito della tentata conciliazione.

Art. 51 (Conciliazione in materia di deliberazioni dell'assemblea)

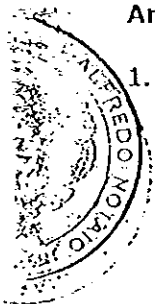
1. Quando la controversia riguardi una deliberazione dell'assemblea l'esposizione di cui la contesta e le deduzioni del consiglio dei condomini, vengono raccolte in verbale, che l'assemblea stessa, entro breve termine, esamina adottando i provvedimenti di sua competenza, confermando o revocando la deliberazione contestata.
2. Durante il procedimento di conciliazione l'esecuzione della deliberazione rimane sospesa salvo i casi di urgenza, ma se l'esito di tale procedimento negativo per il proponente e la deliberazione stessa non viene tempestivamente impugnata nella sede opportuna del condomino che ha dato inizio al procedimento di conciliazione, il danno sofferto dal condominio per 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 comma che precede, per quanto si riferisce al risarcimento del danno, si applica anche nel caso in cui oggetto della conciliazione sia un provvedimento dell'amministratore.

Art. 52 (Verbale di conciliazione)

1. 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. 53 (Spese per il procedimento di conciliazione)

1. 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.



Sezione VII

Risoluzione arbitrale delle controversie

Art. 54 (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 di tre membri, che decidono secondo equità.
2. La scelta del procedimento con solo membro o con tre membri spetta a chi promuove il giudizio.

Art. 55 (Competenza del giudice arbitrale)

1. La competenza del giudice arbitrale concernente 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. 56 (Risoluzione di controversie fra i condomini)

1. 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. 57 (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. E 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 applica l'art. 58, comma primo e secondo.

Art. 58 (Impugnazione delle deliberazioni 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 questo 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 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 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 di lavori di conservazione delle cose comuni ritenuti necessari.

Art. 59 (Procedimento arbitrale)

1. Il procedimento arbitrale 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, avvisi che, quando l'arbitro sia unico, deve contenere il nome, cognome e 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 lettere raccomandata con ricevuta di ritorno, entro venti giorni dal ricevimento dell'avviso. Quando l'arbitrato è composto da tre membri, l'avviso deve contenere il nome, cognome e l'indirizzo del rappresentante della parte ricorrente e quella della persona che viene proposta come terzo membro e l'invio all'altra parte di nominare il proprio rappresentante; nomina quest'ultima che deve essere comunicata al ricorrente per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, entro venti giorni dal ricevimento dell'avviso. In difetto di che, la relativa richiesta verrà rivolte dal ricorrente al presidente dell'ordine degli avvocati o degli ingegneri o dei dottori commercialisti o dei geologi oppure del collegio dei geometri o dei ragionieri, a seconda della natura della controversia.
2. 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 dei tre membri, non si siano trovati d'accordo sulla nomina.
3. 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 ritiene necessari.
4. Entro i successivi quindici giorni il resistente espone, con una memoria difensiva, le sue eccezioni alle ragioni del ricorrente; eccezioni alle quali il ricorrente stesso può replicare brevemente. Dopo di che, 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.
5. Segue, poi, entro i successivi venti giorni dalla definizione dell'istruttoria, tentativo di composizione bonaria delle 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, il quale procede senza osservare alcuna formalità come mandatario delle parti e decide la controversia, traendo le proprie conclusioni dalle prove acquisite e anche da un eventuale comportamento ostruzionistico delle parti.

Art. 60 (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 propongono la compensazione.

Art. 61 (Procedimenti d'urgenza)

1. Il ricorrente che abbia fondato motivo di temere che un suo diritto, durante il tempo occorrente per farlo valere davanti al giudice arbitrale, sia minacciato da un pregiudizio imminente o irreparabile, può valersi del procedimento d'urgenza davanti al giudice ordinario, al quale può chiedere, in via cautelare, anche la sospensione dei provvedimenti dell'amministratore o delle deliberazioni dell'assemblea, a norma degli artt. 700 ss. Codice di Procedura Civile.

Art. 62 (Ricorso all'autorità giudiziaria)

1. Ciascuna parte può ricorrere all'autorità giudiziaria a norma dell'art. 1137 Cod. Civ. per le questioni che non possono essere risolte per via arbitrale o ottenere l'adempimento del lodo irrituale emesso dall'arbitro o dagli arbitri; lodo che 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 Cod. Civ.

Sezione VIII

Disposizioni finali

Art. 63 (Copia degli atti)

1. L'amministratore, dietro pagamento delle spese relative, rilascia ai condomini copia dei documenti relativi all'amministrazione del condominio.

Art. 64 (Rinvio)

1. Tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento sarà regolato dalle norme del T.U. 28 Aprile 1938, n. 1165 e successive modificazioni ed integrazioni ed, in quanto applicabili, dalle norme del Codice Civile e relative disposizioni di attuazione approvate con R.D. 30 Marzo 1942, n. 318 e alle norme contenute nella legge sulla comunione, sul condominio e sui contratti.

Indice

Sezione I - Disposizioni Generali

- Art. 1 - Ubicazione del condominio
- Art. 2 - Valore di alcune norme
- Art. 3 - Cose comuni
- Art. 4 - Quote dei partecipanti
- Art. 5 - Uso delle cose comuni
- Art. 6 - Stabilità delle strutture
- Art. 7 - Assicurazione dell'edificio
- Art. 8 - Innovazioni
- Art. 9 - Opere dannose alle cose comuni
- Art. 10 - Innovazioni gravose o voluttuarie

- Art. 11 - Opere di sopraelevazione
- Art. 12 - Manutenzione delle facciate e delle altre parti esterne

Sezione II - Obblighi dei condomini sulle cose proprie

- Art. 13 - Destinazione delle proprietà esclusive
- Art. 14 - Uso delle parti esclusive
- Art. 15 - Manutenzione, ispezioni e lavori ai locali di proprietà esclusiva
- Art. 16 - Divieti
- Art. 17 - Obblighi speciali del condominio
- Art. 18 - Frazionamento delle unità immobiliari

Sezione III - Ripartizione delle spese

- Art. 19 - Contributo per le spese di manutenzione e di funzionamento
- Art. 20 - Spese per il portone d'ingresso
- Art. 21 - Spese per le facciate dell'edificio
- Art. 22 - Spese per l'illuminazione
- Art. 23 - Spese per l'antenna TV
- Art. 24 - Spese per i solai
- Art. 25 - Spese per i canali di scarico delle acque di rifiuto e dei pozzi
- Art. 26 - Spese per l'acqua potabile
- Art. 27 - Spese per le scale e per l'ascensore
- Art. 28 - Spese spazio di manovra dei garage
- Art. 29 - Spese di amministrazione
- Art. 30 - Spese di ricostruzione
- Art. 31 - Ripartizione delle altre spese

Sezione IV - Finanziamento e contabilità

- Art. 32 - Fondi per le spese
- Art. 33 - Incassi e pagamenti
- Art. 34 - Chiusura dell'esercizio

Sezione V - Amministrazione e rappresentanza

- Art. 35 - Amministratore
- Art. 36 - Attribuzioni dell'amministratore
- Art. 37 - Rappresentanza
- Art. 38 - Provvedimenti dell'amministratore
- Art. 39 - Consiglio dei condomini
- Art. 40 - Composizione dell'assemblea
- Art. 41 - Attribuzioni dell'assemblea
- Art. 42 - Convocazione dell'assemblea
- Art. 43 - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni
- Art. 44 - Formalità preliminari e direzione dell'assemblea
- Art. 45 - Diritto di voto e di delega
- Art. 46 - Espressione del voto
- Art. 47 - Verbale dell'assemblea
- Art. 48 - Valore delle deliberazioni dell'assemblea

Sezione VI - Tentativo di conciliazione

- Art. 49 - Obbligo del tentativo di conciliazione
- Art. 50 - Introduzione del procedimento di conciliazione

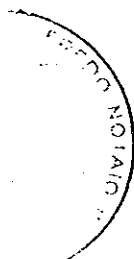
- Art. 51 - Conciliazione in materia di deliberazioni dell'assemblea
- Art. 52 - Verbale di conciliazione
- Art. 53 - Spese per il procedimento di conciliazione

Sezione VII - Risoluzione arbitrale delle controversie

- Art. 54 - Giudizio arbitrale
- Art. 55 - Competenze del giudice arbitrale
- Art. 56 - Risoluzione di controversie fra i condomini
- Art. 57 - Impugnazione dei provvedimenti dell'amministratore
- Art. 58 - Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea
- Art. 59 - Procedimento arbitrale
- Art. 60 - Valore della decisione arbitrale
- Art. 61 - Procedimenti d'urgenza
- Art. 62 - Ricorso all'autorità giudiziaria

Sezione VIII - Disposizioni finali

- Art. 63 - Copia degli atti
- Art. 64 - Rinvio



scala	interno	piano	destinaz.	proprietario	subalterno	fredda	ascensore	complesso	immobile	elettricità	riscaldamento	scala
A	1	PR	app.to	scip	5	17,69	0,00	16,68	16,68	18,38	18,38	31,74
A	2	PR	app.to	scip	6	34,58	0,00	32,61	32,61	35,93	35,93	62,05
A	3	2	app.to	amagliani	9	31,63	66,14	29,83	29,83	32,87	32,87	56,76
A	4	2	app.to	benzo	10	29,49	61,70	27,80	27,80	30,64	30,64	52,90
A	5	2	app.to	rizzello	11	27,60	57,57	26,03	26,03	28,68	28,68	49,53
A	6	3	app.to	flori	15	31,63	72,55	29,83	29,83	32,87	32,87	56,76
A	7	3	app.to	ciamaglia	16	29,49	67,88	27,80	27,80	30,64	30,64	52,90
A	8	3	app.to	colalella	17	27,60	63,54	26,03	26,03	28,68	28,68	49,53
A	9	4	app.to	romanelli	21	31,63	78,84	29,83	29,83	32,87	32,87	56,76
A	10	4	app.to	scip	22	29,49	72,76	27,80	27,80	30,64	30,64	52,90
A	11	4	app.to	galletti	23	27,60	68,31	26,03	26,03	28,68	28,68	49,53
A	12	5	app.to	mancini	27	31,63	86,67	29,83	29,83	32,87	32,87	56,76
A	13	5	app.to	scip	28	29,49	78,95	27,80	27,80	30,64	30,64	52,90
A	14	5	app.to	galeota	29	27,60	76,02	26,03	26,03	28,68	28,68	49,53
A	15	AT	app.to	de feo	33	19,03	54,77	17,94	17,94	19,77	19,77	34,13
A	16	AT	app.to	agostinelli I.	34	32,98	94,30	31,09	31,09	34,26	34,26	59,17
A	1	TE	box			37,85	0,00	92,56	92,56	0,00	0,00	176,15
B	1	PR	portiere	ciavatta	4	17,66	28,10	16,65	16,65	18,34	18,34	35,09
B	2	PR	app.to	scip	3	26,53	42,23	25,02	25,02	27,56	27,56	52,72
B	3	PR	app.to	rossini	2	23,86	38,83	22,49	22,49	24,79	24,79	47,40
B	4	2	app.to	agostinelli g.	8	34,31	60,07	32,34	32,34	35,64	35,64	68,16
B	5	2	app.to	lumachini	7	32,43	56,65	30,57	30,57	33,69	33,69	64,43
B	6	2	app.to	tarricone	12	28,41	49,44	26,79	26,79	29,52	29,52	56,45
B	7	3	app.to	dell'onte	14	34,31	65,48	32,34	32,34	35,64	35,64	68,16
B	8	3	app.to	iorio	13	32,43	61,88	30,57	30,57	33,69	33,69	64,43
B	9	3	app.to	caiano	18	28,41	55,75	26,79	26,79	29,52	29,52	56,45
B	10	4	app.to	gilli	20	34,31	70,89	32,34	32,34	35,64	35,64	68,16
B	11	4	app.to	bratus	19	32,43	67,20	30,57	30,57	33,69	33,69	64,43
B	12	4	app.to	saerno	24	28,41	58,46	26,79	26,79	29,52	29,52	56,45
B	13	5	app.to	bartoli	26	34,31	76,39	32,34	32,34	35,64	35,64	68,16
B	14	5	app.to	crapanzano	25	32,43	73,78	30,57	30,57	33,69	33,69	64,43
B	15	5	app.to	torcolini	30	28,41	64,77	26,79	26,79	29,52	29,52	56,45
B	16	AT	app.to	scip	32	18,77	44,21	17,69	17,69	19,50	19,50	37,28
B	17	AT	app.to	arduini	31	35,56	85,87	33,86	33,86	37,31	37,31	71,37
B		PR	vetrinetta			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						502,96	1.000,00	474,51	474,51	522,92	522,92	1.000,00