

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

(Fac Simile)

N.B. A norma dell'art. 1138 C.C. il Regolamento di Condominio è obbligatorio qualora, in un edificio, il numero dei condomini è superiore a 10 (dieci)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Costituzione del Condominio

Si costituisce il Condominio tra i proprietari degli appartamenti dell'edificio residenziale sito in

Il presente Regolamento, redatto e deliberato dai proprietari dei singoli appartamenti dell'edificio, disciplina i diritti e gli obblighi dei proprietari circa l'uso delle cose comuni, i limiti all'uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.

Art. 2

Composizione del Condominio

Il Condominio è costituito tra coloro che risultano proprietari di immobili nell'edificio, nonché proprietari delle parti di uso comune esistenti nel fabbricato.

Art. 3

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è composto da n. piani, per complessivi n. appartamenti, oltre all'eventuale alloggio del portiere; dal giardino, i viali, le fioriere, il belvedere, i locali di pulizia e tutti gli altri spazi compresi nell'area del fabbricato entro il perimetro del lotto

Il fabbricato è composto da:

piano interrato destinato a garages e cantine degli alloggi (1);

piano terra destinato a porticato, a locale delle riunioni condominiali ed ad atrio per l'accesso agli appartamenti (1);

primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto piano, con appartamenti su ogni piano (1);

piano di copertura con terrazza e locali comuni ad uso lavanderia e stenditoio (1).

(1) Barrare le voci non esistenti.

Art. 4

Cose comuni e indivisibili del fabbricato

Per il fabbricato, costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini,

le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, il tetto i cornicioni;

la centralina termica del fabbricato con relativo impianto di alimentazione (ove esistente);

la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento;

le colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;

le fontane, la lavanderia e lo stenditoio comune con le relative vasche (ove esistente);

gli androni, i portici e tutti i corridoi, i viali e le scale di accesso ai garages (ove esistente);

gli impianti degli ascensori, i locali macchine degli ascensori (ove esistente);

i vani scala, le scale ed i loro ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti, le scale e i corridoi di accesso alle cantine, gli spazi e i locali del piano interrato non assegnati in proprietà esclusiva ai singoli appartamenti.

Art. 5

Cose comuni divisibili

Costituiscono proprietà comune, ma divisibile soltanto tra i condomini dei piani compresi nel fabbricato, ad eccezione di quelli che siano stati assegnati in tutto o in parte in uso o in proprietà a ciascuno dei condomini stessi, i lastrici solari e le terrazze che non siano state originariamente destinate ai servizi comuni.

Art. 6

Quote di comproprietà del condominio

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nelle Tabelle allegate al presente Regolamento.

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo alle spese per la loro conservazione.

TITOLO II - NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI

Art. 7

Norme generali

Il condomino deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini.

Deve, inoltre, rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Art. 8

Uso degli impianti e locali comuni (2)

A) Uso dei lavatoi e terrazze

L'uso dei lavatoi e delle terrazze per stendere è riservato ai condomini a seconda del turno stabilito.

Dopo l'uso ogni condomino dovrà provvedere alla pulizia delle vasche e dei locali, al trasporto dei residui, nonché assicurarsi, sotto la propria personale responsabilità, che i rubinetti siano ben chiusi e gli impianti non ostruiti.

Uso dell'ascensore

Il condomino risponde dell'osservanza delle norme di uso e funzionamento dell'ascensore personalmente e per i suoi familiari, visitatori e fornitori.

Per la manovra devono essere osservate le apposite disposizioni contenute nel regolamento affisso nella cabina.

In particolare è vietato:

- l'uso dell'ascensore ai bambini ;
- l'introduzione nella cabina di animali pericolosi, bagagli e merci pesanti in genere.

Ogni guasto dipendente da qualsiasi inosservanza delle disposizioni suddette sarà riparato, se accertato, a spese del condomino alla cui famiglia (o cerchia di relazioni) appartiene colui che ha causato il danno.

Uso delle autorimesse e cantine

Ogni condomino è tenuto:

- a chiudere le porte ed i cancelli di accesso;
- a spegnere l'illuminazione comune;

a non effettuare il lavaggio degli autoveicoli nei disimpegni, nonché nell'autorimessa allorchè il sistema di lavaggio possa comunque deteriorare i locali o causare umidità alle pareti;

a non sostare con gli autoveicoli nelle parti comuni e a non disporre gli stessi in modo

(2) se esistenti

che siano di intralcio ad altri; a non sostare con gli autoveicoli con combustibile a GPL nelle aree coperte del Condominio ;

a non arrecare danni alla pavimentazione ed alle pareti delle parti comuni e non produrre rumori molesti.

Art. 9

Modificazioni delle cose comuni

I proprietari condomini non possono compiere atti che importino variazione o innovazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato, senza il previo consenso della maggioranza numerica dei due terzi di coloro ai quali viene ad essere limitata, per effetto delle modifiche apportate, la comunione.

TITOLO III - NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 10

Obblighi

I condomini, tenuti ad osservare il presente Regolamento , sono altresì soggetti ai seguenti obblighi:

consentire a richiesta dell'Amministratore, che all'interno della proprietà privata si proceda alle constatazioni ed ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e ,qualora si riveli necessario, consentire che si proceda all'interno della proprietà privata all'esecuzione dei relativi lavori;

dare notizia all'Amministratore delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva prima di intraprendere l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità strutturale e il decoro dell'edificio o di parte di esso e degli impianti comuni;

notificare all'Amministratore il proprio domicilio ed ogni successivo mutamento del medesimo;

dare notizia all'Amministratore della eventuale vendita dei locali di proprietà esclusiva, comunicando le generalità del nuovo proprietario ed impegnandosi a far conoscere a quest'ultimo il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente;

dare notizia all'Amministratore delle locazioni, dei relativi contratti e delle loro vicende, inerenti gli appartamenti facenti parte del Condominio, indicando il nome del conduttore; il proprietario delle unità locate risponde della destinazione delle stesse da parte del conduttore in maniera conforme alle norme di cui al presente Regolamento;

dare notizia all'Amministratore dei lavori intrapresi da parte del singolo condomino nella propria unità abitativa ;

provvedere, qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua e di energia elettrica, comunicando altresì all'Amministratore il recapito del detentore delle chiavi per il caso che si verifichi la necessità di accedere nell'unità abitativa.

Il diritto di sopraelevazione è regolato dall'art. 1127 C.C.; tuttavia esso non può essere esercitato senza le preventive autorizzazioni comunali, debitamente comunicate all'Amministratore che dovrà acquisire il benessere dell'Assemblea condominiale. All'inizio dei lavori, chi fa la sopraelevazione, deve corrispondere l'indennità agli altri condomini.

Art. 11

Divieti

Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;

è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio, e comunque, quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;

- è vietata qualsiasi modificazione al fabbricato, anche quando non ne guasti l'estetica e la simmetria esteriore, senza la preventiva approvazione dell'Assemblea;
- è vietato tenere nelle unità immobiliari mobili e oggetti di peso superiore alla portata dei solai, ritenendosi il condomino responsabile per i danni che da tale inosservanza dovessero derivare all'edificio ed alle persone;
- è vietato realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari, qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'Assemblea;
- è vietata la destinazione degli appartamenti e locali di proprietà esclusiva ad uso diverso dall'abitativo o da ufficio professionale privato, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea;
- è vietato occupare con costruzioni provvisorie o ingombrare con oggetti mobili le scale, le terrazze comuni, gli anditi, il giardino, il belvedere, i viali. L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia, consentita quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, purché sia limitata allo spazio e dal tempo strettamente indispensabili e, non impedisca l'uso delle cose stesse da parte di altri condomini;
- è vietato collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che siano muniti di riparo fisso in ferro e sistemati in apposite fioriere;
- è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre alla approvazione dell'Assemblea;
- è vietata l'apposizione di insegne luminose e dipinte e in genere, di mezzi pubblicitari sulla facciata. L'apposizione di insegne e targhe professionali negli androni e nelle scale è subordinata alla autorizzazione dell'Amministratore che deve tendere, per quanto possibile, alla uniformità dei caratteri e del materiale impiegato, previa autorizzazione dell'Assemblea condominiale;
- è vietata, in ogni caso, l'applicazione di insegne di qualsiasi genere o contenuto sui balconi e aree visibili all'esterno di ciascuna unità immobiliare;
- è vietato mantenere ed allevare animali che possano costituire pericolo a causa della loro aggressività, o per motivi igienici-sanitari e di pubblica tranquillità;
- è vietato arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo diurno e notturno. Il volume degli apparecchi radio e televisivi, dopo le ore 23, dovrà essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini;
- è vietato gettare nei tombini, negli scarichi dei gabinetti e nei condotti della spazzatura, materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico ; le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, e quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri ed accessori, si intendono a carico di chi le ha provocate;
- è vietato gettare acqua e qualsiasi altro dalle finestre e dai balconi;
- è vietato calpestare i giardini e danneggiare le piante; è vietato, altresì, condurre cani ed altri animali nel giardino.

TITOLO IV - RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 12

Manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie

Lo stato di conservazione ed efficienza delle parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti è mantenuto mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria.

Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata ed avente carattere strutturale.

Le opere di miglioria sono quelle che apportano sostanziali modifiche alla consistenza, al tipo, alla destinazione delle parti comuni e dei servizi delle unità immobiliari.

Art. 13

Esecuzione dei lavori

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio specifici, deliberati dall'Assemblea su proposta dell'Amministratore o dei condomini.

Per i lavori di manutenzione ordinaria provvede l'Amministratore sulla base dei preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire sino ad un massimo di £

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria, l'Amministratore, al manifestarsi delle circostanze che ne giustifichino l'esecuzione, dovrà richiedere l'approvazione dell'Assemblea, facendone deliberare anche il relativo stanziamento.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d'urgenza, l'Amministratore dovrà provvedere, convocando al più presto l'Assemblea per la ratifica.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, cosicchè, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;

da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano la immediata esecuzione dei lavori.

Art. 14

Ripartizione spese

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l'uso delle parti comuni sono ripartite tra i proprietari degli alloggi in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella, tranne le eccezioni stabilite nei successivi articoli.

Le spese per i servizi comuni sono ripartite, ai sensi dell'art. 1125 C.C., in misura proporzionale all'uso che ciascun condomino può farne e secondo quanto stabilito nei successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 15

Suddivisione delle spese

Le spese condominiali saranno così suddivise:

spese di carattere generale e per servizi accessori di interesse generale: in base alle tabelle di proprietà n.....;

spese di manutenzione e di esercizio delle scale e dell'ascensore e degli impianti annessi: in base alle Tabelle di servizi n.;

spese di manutenzione e di esercizio dell'impianto di riscaldamento: in base alla Tabella da calcolare per metà sul volume radiante e per metà sulla cubatura libera degli alloggi.

I valori espressi nelle tabelle possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, che ne fa domanda, se:

- sono conseguenza di errore;
- sono mutate le condizioni originarie, in conseguenza di innovazioni apportate nel fabbricato.

Art. 16

Assicurazione

L'assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, fulmini e scoppio per perdite di gas.

La spesa per l'assicurazione del fabbricato è ripartita tra i proprietari del fabbricato stesso nella misura espressa nell'allegata tabella di proprietà

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l'Amministratore fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza assicurativa.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati a cura dei singoli condomini, tramite l'Amministratore, alla Compagnia assicurativa.

Ogni condomino è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione o dalla non tempestiva presentazione della denuncia.

Qualora la Compagnia assicuratrice preavvisi il sopralluogo dei propri periti per l'accertamento e la valutazione dei danni denunciati, l'Amministratore dovrà provvedere alla nomina di un tecnico, il quale parteciperà, eventualmente in contraddittorio, alla stesura ed alla sottoscrizione del relativo verbale.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore è riservata all'Assemblea di condominio, o in caso di danni relativi al singolo appartamento, al condomino interessato.

Art. 17

Scale e Lastrici solari

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale con i relativi accessori, sono ripartite tra tutti i condomini dei diversi piani cui servono a norma dell'art. 1124 C.C. e, fra i condomini dello stesso piano, in proporzione del valore delle rispettive proprietà

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle terrazze di copertura e dei lastrici solari di uso comune, sono a carico del fabbricato e vengono ripartite in base alla lettera a) dell'art. 16 del presente Regolamento.

Per la manutenzione e la ricostruzione dei lastrici solari di uso esclusivo, il fabbricato partecipa alle spese ai sensi dell'art. 1126 C.C.

Art. 18

Ascensore

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore sono ripartite tra i proprietari di alloggi secondo la Tabella allegata al presente Regolamento, n....., a norma del precedente art. 15.

I proprietari di alloggi adibiti anche in parte ad uso professionale o commerciale, devono corrispondere una percentuale in più della loro quota pari al %, determinata dall'Assemblea, in relazione al maggior uso dell'ascensore, uditi gli interessati.

Art. 19

Riscaldamento

Le spese per la normale manutenzione e per la riparazione dell'impianto di riscaldamento comune, nonché le spese di esercizio e consumo del riscaldamento medesimo, sono ripartite tra i vari condomini partecipanti al medesimo impianto, secondo la Tabella millesimale che sarà determinata in base ai criteri previsti dall'art. 16 lettera c).

Nell'ipotesi che, per il singolo alloggio, il condomino presenti denuncia scritta a non utilizzare il riscaldamento almeno per mesi di accensione, l'Amministratore, previa delibera assembleare, è autorizzato alla chiusura ed al sigillo di tutti gli elementi radianti e il condomino sarà tenuto a corrispondere una quota ridotta al 20%. L'Amministratore ha facoltà di accedere nell'alloggio, al fine di accertare la persistenza dei sigilli apposti.

Art. 20

Acqua

Alle spese per il consumo dell'acqua, eccetto quelle risultanti dai contatori installati nei singoli appartamenti e locali, contribuiscono i singoli proprietari in base alla lettera a) di cui al precedente art. 15.

L'Assemblea può adottare un criterio diverso di ripartizione, per la suddivisione delle spese derivanti da consumi anteriori all'applicazione del presente Regolamento.

Art. 21

Illuminazione

Sono ripartite in base ai millesimi espressi nell'allegata Tabella n..... le spese relative alla illuminazione del giardino, degli androni, dei garages e dei beni comuni del condominio.

Art. 22

Custodia

Il servizio di custodia e di vigilanza è rimesso all'Assemblea che ha le più ampie facoltà per quanto riguarda la nomina, la revoca ecc. dei custodi o guardiani.

Il rapporto di lavoro dei custodi o guardiani è disciplinato dal contratto nazionale di lavoro vigente per la categoria, dai contratti integrativi, dalle norme di legge in materia, nonché da apposito regolamento di servizio e da eventuali disposizioni dell'Assemblea.

Le spese di custodia o vigilanza sono ripartite tra i condomini in base ai millesimi di proprietà di cui all'allegata Tabelle n.....

Art. 23

Pulizia - Servizi particolari ed ausiliari

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni e dei servizi particolari ed ausiliari (manutenzione giardini, conduzione impianto di riscaldamento, ecc.) è curata, su preciso mandato dell'Assemblea dei condomini, dall'Amministratore, il quale può, a suo giudizio e secondo gli opportuni criteri di convenienza, affidare i servizi:

in appalto ditte specializzate;

a privati con contratto di locazione d'opera;

al personale di custodia o di vigilanza secondo le norme dettate in materia dai contratti collettivi, dagli usi o da eventuali disposizioni dell'assemblea.

Per quanto riguarda il servizio dell'ascensore, l'Amministratore provvederà in particolare, oltre che al pagamento dei canoni di manutenzione ed accessori:

ad assicurare il regolare svolgimento del servizio per quanto riguarda gli obblighi contrattuali a carico della ditta manutentrice;

a provvedere direttamente, o a mezzo della ditta incaricata della manutenzione degli impianti, all'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile verso i terzi.

Art. 24

Quote condominiali - Modalità di corresponsione

Ogni condomino è obbligato a corrispondere, mensilmente ed in via anticipata all'Amministratore, previo mandato dell'Assemblea dei condomini, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per la costituzione di un fondo condominiale, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

Le predette quote potranno essere comprensive di importi da accantonare per ammortamento impianto e fondo per la esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e migliorie, qualora l'Assemblea decida la istituzione di accantonamenti.

Entro il 30 ottobre di ciascun anno, l'Amministratore comunicherà ai condomini l'ammontare delle quote a loro carico per l'esercizio in corso, stabilite in base al preventivo di spesa approvato dall'Assemblea, nonché le modalità di corresponsione.

Art. 25

Mancato o ritardato pagamento delle quote

In caso di mancato o ritardato pagamento, anche solo in parte, delle quote, come dell'importo eventualmente dovuto a conguaglio, saranno dovuti gli interessi convenzionali del ...% annuo.

Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, l'Amministratore può iniziare l'azione giudiziaria nei confronti dei condomini morosi arrivando fino alla sospensione, nei confronti degli stessi, dell'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Le spese sostenute per il distacco dell'utenza e per il successivo ripristino sono a carico del condomino moroso.

A norma dell'art. 63 del Disposizioni di attuazione del Codice Civile, l'Amministratore può ottenere, a carico del condomino moroso, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

TITOLO V - ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 26

Organo Deliberativo

L'Assemblea del Condominio è l'organo deliberante del Condominio. Essa è convocata annualmente in via ordinaria, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi, per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza, che interessano gli indirizzi generali della gestione condominiale e l'amministrazione dei beni comuni.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere comunicato ai condomini almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per l'adunanza, salvo il caso di particolare urgenza.

L'Assemblea è regolarmente 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.

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

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza del numero legale, dovrà essere convocata una seconda volta in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. In questo caso le deliberazioni sono valide se riportano un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

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 medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal quarto comma del presente articolo.

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.

Le deliberazioni che concerno variazioni alla destinazione originaria delle parti comuni dell'edificio e degli accessori o modificazioni alle parti comuni devono essere approvate a maggioranza numerica dei due terzi di coloro nei confronti dei quali è limitata la comunione delle parti alla cui destinazione originaria si intendono apportare le variazioni.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige Verbale da trascriversi nel registro tenuto dall'Amministratore.

I condomini possono farsi rappresentare nell'Assemblea da persone di loro fiducia, che non sia l'amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Le deleghe alla stessa persona non possono essere più di 2 (due).

L'Assemblea nomina a maggioranza un Presidente che si farà assistere da un Segretario.

I verbali delle adunanze dell'Assemblea devono essere trascritti sul registro di cui all'art. 1129 C.C. e firmati dal Presidente e dal Segretario.

Copia del verbale viene affisso all'albo del Condominio per 30 (trenta) giorni; ai condomini non residenti, che non hanno partecipato alla seduta, verrà notificato il verbale della seduta soltanto se ciò è espressamente previsto nel verbale stesso.

Il verbale della sedute deve sempre contenere notizie in ordine alla regolarità di convocazione dell'Assemblea ed alla validità della seduta.

Art. 27

Organo Esecutivo

L'Assemblea di Condominio nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 C.C., l'Amministratore, di anno in anno scegliendolo possibilmente tra i condomini.

L'Amministratore, come nominato dall'Assemblea, dura in carica una anno; il suo compenso è fissato con delibera assembleare.

All'Amministratore sono demandate le attribuzioni tutte di cui agli artt. 1130 e 1131 C.C. ed in particolare:

- convocare, almeno una volta l'anno, l'Assemblea di Condominio ;
- curare la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni dell'edificio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge vigente in materia;
- predisporre ogni anno il bilancio preventivo per il nuovo esercizio condominiale e quello consuntivo per l'esercizio chiuso, secondo le competenze;
- eseguire le delibere assembleari;
- curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;
- provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni secondo le competenze;
- riscuotere le quote dei vari condomini;
- compiere atti conservativi dei diritti condominiali;
- curare la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le assemblee, l'amministrazione e la contabilità del condominio, e la conservazione di una copia del progetto approvato dell'immobile nonché degli eventuali aggiornamenti;
- rilasciare copia dei documenti condominiali ai condomini, o ai loro delegati, che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti ;
- rendere possibile ai singoli condomini, o ai loro delegati, la consultazione presso lo studio dell'Amministratore di tutte le pezze giustificative.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 C.C., dal regolamento di condominio o dall'Assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi.

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 allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (att. 64) ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 28

Esercizio Condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1° (primo) giugno e termina il 31 (trentuno) maggio dell'anno successivo.

Entro il 10 (dieci) maggio di ogni anno l'amministratore dovrà presentare all'Assemblea:

- il bilancio consuntivo dell'esercizio decorso;
- il bilancio preventivo per l'esercizio in corso;
- un programma sulla gestione del nuovo esercizio.

Fino alla notifica, da parte dell'Amministratore, dell'ammontare delle quote mensili dovute per l'anno in corso, i condomini sono tenuti a corrispondere acconti mensili pari all'importo delle quote mensili accertate nell'anno precedente.

Art. 29

Rinvio alle leggi vigenti

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione, alle norme di Pubblica Sicurezza, alle norme in materia di Edilizia economica e