

# REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO "LIBERTY"

## PREMESSA

La BORINI COSTRUZIONI S.p.A. ha ottenuto concessione edilizia n. 15.417/90 P.G. e 21.464 U.T., in data 23 luglio 1991 e successiva concessione edilizia di variante n. 15417/90 PG e 21464 UT in data 22 Luglio 1993, in forza delle quali il Signor Sindaco di Vicenza ha autorizzato la costruzione di un parcheggio con annessa palazzina in Contrà Cantarane, 16.

Inoltre la BORINI COSTRUZIONI S.p.A. ha ottenuto concessione edilizia n. 10597/96 P.G. e 28416 U.T. in data 3 dicembre 1996 per la ristrutturazione della Palazzina Liberty.

\*\*\*\*\*

In previsione della vendita frazionata degli edifici la Società BORINI COSTRUZIONI S.p.A. con le norme che seguono statuisce:

- nella PARTE PRIMA:

il frazionamento dell'immobile da essa posseduto in Vicenza, Contrà Cantarane, 16, in due Enti immobiliari autonomi e la regolamentazione dei relativi rapporti. Più precisamente i due Enti sono:

- ENTE A: Fabbricato civile contraddistinto dai numeri arabi subalterni 4-5-6-7-8-9-315-316-10-11 nell'allegata planimetria - "Denuncia tipo mappale" in scala 1:500 (PALAZZINA);
- ENTE B: Fabbricato civile contraddistinto da tutti gli altri numeri arabi subalterni (ad eccezione del numero 1, Cortile comune ai due ENTI, e del numero 3, Vano scala e scale comuni ai due enti) nell'allegata planimetria in scala 1:500 (PARCHEGGIO A RAMPE);

- nella PARTE SECONDA:

il Regolamento di Condominio della PALAZZINA (ENTE A) di Contrà Cantarane, 16;

- nella PARTE TERZA:

il Regolamento di Condominio del PARCHEGGIO A RAMPE (ENTE B) di Contrà Cantarane, 16.

Integrano il frazionamento e la regolamentazione dei rapporti la Planimetria Denuncia tipo mappale nonché le Tabelle millesimali.

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN VICENZA, CONTRA' CANTARANE,  
16, E REGOLAMENTAZIONE DEI RELATIVI RAPPORTI.

1 - FRAZIONAMENTO

L'immobile sito in Vicenza, Contrà Cantarane, 16, distinto al catasto terreni al foglio 3, mappale numero 752 e al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 3 mappale numero 743, viene suddiviso nei seguenti due ENTI immobiliari autonomi:

- ENTE A: Fabbricato civile (PALAZZINA) composta di un piano terra con soppalco e di un piano primo, quale risulta contraddistinto dai numeri arabi subalterni 4-5-6-7-8-9-315-316-10-11 nella Planimetria Denuncia tipo mappale, in scala 1:500;
- ENTE B: Fabbricato civile (PARCHEGGIO A RAMPE) composto di un piano terra, di un piano copertura e di tre piani interrati, quale risulta contraddistinto da tutti gli altri numeri arabi subalterni (ad eccezione del numero 1, cortile comune ai due ENTI e del numero 3, vano scala e scala comuni ai due ENTI), contenuti nella Planimetria Denuncia tipo mappale in scala 1:500.

2 - COSTRUZIONI NEGLI ENTI A e B - DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI

Le costruzioni nelle proprietà della Società "BORINI COSTRUZIONI S.p.A." denominate nel contesto della presente regolamentazione ENTI A e B, sono state realizzate considerando l'originaria proprietà della Società "BORINI COSTRUZIONI S.p.A.", - ENTI A e B - come un'unica unità fabbricativa e quindi con ampia deroga reciproca o meno per le due entità - terreni e fabbricati - alle distanze legali, sia per quanto riguarda luci e vedute dirette ed oblique, sia per quanto riguarda la posa di cavi, tubazioni, canalizzazioni, condutture e simili.

3 - COSTITUZIONE DI SERVITU' FRA GLI ENTI A e B

Si intendono costituite - anche se non enunciate - tra i due ENTI A e B le servitù tutte continue e/o discontinue, apparenti e non, reciproche o meno, affermative o negative,



6 - INIZIO DELLA PARTECIPAZIONE ALLE SPESE COMUNI PER GLI ENTI A  
e B

I Condomini degli ENTI A e B parteciperanno a tutte le spese comuni a partire dalla data del contratto di acquisto o, se antecedente, dalla data di utilizzo dell'unità immobiliare da loro compromessa.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLA PALAZZINA SITA IN VICENZA -  
CONTRA' CANTARANE, 16 (ENTE A)

Le norme che seguono riguardano il Condominio dell'edificio sito in VICENZA - Contrà Cantarane, 16, costituente l'ENTE A della PARTE PRIMA, la cui descrizione si ha qui da intendere come integralmente riportata e trascritta dalla stessa.

TITOLO I - NORME GENERALI - DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI

7 - PARTI COMUNI

Sono comuni, indivisibili ed inalienabili fra tutti i Condomini dell'edificio in oggetto, in base alle quote di cui all'allegata Tabella A dell'ENTE A:

- a) le fondazioni, le strutture portanti verticali e orizzontali, le murature portanti e di chiusura del fabbricato, a partire dal piano terra al tetto;
- b) l'androne pedonale ed il vano scala su Contrà Lodi con la relativa scala (comuni con l'ENTE B), per tutta la loro estensione, salvo il fatto che tali manufatti siano di uso esclusivo solo di alcune unità immobiliari;
- c) l'impianto dell'ascensore su Contrà Lodi, con il relativo vano di corsa, i macchinari, la cabina, le porte di accesso alla cabina, i locali motori ecc. (comuni con l'ENTE B), salvo il fatto che tali manufatti siano di uso esclusivo solo di alcune unità immobiliari;
- d) il tetto e i cornicioni (comuni con l'ENTE B, per la parte soprastante le unità immobiliari contraddistinte dai numeri arabi subalterni 12-13-14-15-16-17-18 e l'area di manovra contraddistinta dal numero arabo subalterno 2, parte, nella Planimetria Denuncia tipo mappale);
- e) le recinzioni;
- f) le facciate, comprese le ringhiere dei balconi;
- g) le fognature bianche e nere, per i tratti di proprietà dell'ENTE immobiliare;
- h) gli impianti di diramazione del gas, dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del telefono, che non siano di

proprietà delle Aziende fornitrici e solo fino al punto di diramazione degli impianti nei locali di proprietà dei singoli Condomini;

- i) il vano tecnico su Contrà Lodi, che contiene i contatori dell'acqua e del gas metano (di proprietà comune con l'ENTE B);
- j) il vano tecnico su Contrà Lodi, che contiene i contatori elettrici;
- k) l'impianto centralizzato di ricezione televisiva;
- l) tutti quegli impianti e manufatti che servono all'uso ed al godimento comune dell'ENTE immobiliare in oggetto.

L'edificio non è dotato nè di portineria nè di alloggio per il portiere.

L'area su cui sorge l'edificio è, ai sensi delle convenzioni stipulate con il Comune di Vicenza, di proprietà dello stesso.

#### 8 - SERVITU' INTERNE AL CONDOMINIO

Restano costituite le servitù per il passaggio e l'insistenza, attraverso i locali dei singoli Condomini, in via sotterranea o a muro, delle tubazioni di fognatura, dell'acqua potabile, dell'impianto di riscaldamento, del gas metano, dell'energia e forza elettrica, del telefono e simili, quali e quanti posti in essere nel corso della costruzione.

#### 9 - FACOLTA' PER I SINGOLI CONDOMINI

I singoli Condomini - ferma ed impregiudicata la stabilità dell'edificio - possono creare, nell'ambito delle singole unità immobiliari, intercomunicazioni fra piano e piano ed inoltre aggregare vani di un'attuale unità immobiliare ad altra unità immobiliare contigua, senza dovere richiedere l'autorizzazione all'assemblea dei Condomini e/o all'Amministratore, con l'obbligo però di ottenere le necessarie autorizzazioni da parte delle competenti autorità.

#### 10 - USO DELLE COSE COMUNI

I singoli Condomini possono usare nel modo più ampio delle cose comuni, purchè non ledano le esigenze e le finalità del

Condominio e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto d'uso da parte degli altri Condomini.

#### 11 - INNOVAZIONI

I Condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art.1136 del Codice Civile, possono disporre tutte le innovazioni dirette al rinnovamento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo Condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario, rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i Condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei Condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dai due precedenti commi i Condomini e i loro eredi o aventi causa potranno tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

#### 12 - SPESE - NORMA GENERALE

Le spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle cose comuni e servizi destinati all'uso comune, nonché quelle di gestione saranno ripartite fra i Condomini in base alle relative quote di comproprietà sulle parti comuni (TABELLA A DELL'ENTE A). Fra dette spese vanno incluse, a titolo esemplificativo, quelle per l'esecuzione dei lavori di rafforzamento delle fondazioni, delle murature dei pilastri portanti e dei solai, le riparazioni alle facciate, comprese le ringhiere, ai cornicioni ed al tetto, i tributi

e le tasse presenti e future imposte per qualsiasi causa sull'edificio, che abbiano carattere di generalità, non siano cioè attribuibili solo ad uno o più Condomini.

Anche le spese di amministrazione ed assicurazione dell'edificio saranno suddivise in base alle quote di comproprietà sulle parti comuni (TABELLA A DELL'ENTE A).

Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per le innovazioni alle cose comuni - deliberate secondo il disposto dell'articolo 1120 del Codice Civile - e quelle che avendo carattere di indifferibilità ed urgenza saranno rimborsabili al Condomino che le ha anticipate.

Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento di tali spese abbandonando o rinunciando la comproprietà sulle cose comuni.

### 13 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEI SINGOLI CONDOMINI - ESECUZIONE DI LAVORI DI MANUTENZIONE

Ogni condomino deve sopportare le spese relative agli infissi interni ed esterni dell'unità immobiliare di sua proprietà; saranno anche a suo carico - in via esemplificativa e non tassativa - le spese per la rottura di davanzali, delle tubazioni interne all'unità immobiliare e simili.

Ogni Condomino inoltre è obbligato ad eseguire - nell'unità immobiliare di sua proprietà - le opere e le riparazioni la cui omissione potrebbe danneggiare la stabilità e il decoro dell'edificio condominiale o delle altrui unità immobiliari.

### 14 - SUCCESSIONE NEGLI OBBLIGHI

I Condomini succedono alla Società "BORINI COSTRUZIONI S.p.A." negli obblighi e oneri da essa assunti con le Aziende fornitrici dei pubblici servizi e con le Compagnie Assicuratrici.

### 15 - SPESE RELATIVE ALLA SCALA E ALL'ASCENSORE

Le spese relative alla manutenzione tanto ordinaria che straordinaria della scala e dell'ascensore, saranno ripartite fra i condomini in base alle quote di comproprietà di cui alla Tabella B dell'ente A.

16 - SPESE RELATIVE ALL'ACQUA POTABILE

Le spese relative al consumo dell'acqua potabile saranno ripartite in base al numero delle persone normalmente occupanti o utilizzanti le singole unità immobiliari.

17 - SPESE RELATIVE ALLA VERNICIATURA DEI SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni sono di proprietà dei singoli Condomini, per cui le spese per la verniciatura sono a loro esclusivo carico.

Il colore deve essere unico per l'intero stabile. La scelta del colore spetterà all'Assemblea dei Condomini, ferme restando le necessarie autorizzazioni di legge.

18 - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

I Condomini possono locare i locali di loro proprietà, con i vincoli e le limitazioni sotto elencati:

- Il Condmino non può farsi sostituire dall'inquilino nei rapporti con il Condominio; di conseguenza il Condmino risponde sempre direttamente nei confronti del Condominio.
- Il Condmino è solidalmente responsabile con l'inquilino circa l'osservanza delle norme di locazione, del regolamento di Condominio e di tutte le disposizioni di legge.

In particolare è vietato:

- a) destinare i locali dello stabile a sede di partiti politici o organizzazioni sindacali, albergo, pensione, agenzia di pegno, sala da ballo o attività analoghe; farne infine un uso contrario alla decenza, all'igiene ed al decoro dello edificio;
- b) tenere all'esterno o all'interno dell'edificio animali che possano comunque essere causa di molestie ai Condomini o a terzi; l'Amministratore potrà dare il consenso affinché nei locali si possano tenere animali da compagnia; tale permesso potrà essere revocato in qualsiasi tempo, qualora si verificassero giustificate lamentele da parte di altri Condomini;
- c) occupare, anche solo temporaneamente, i locali ed i siti di proprietà comune, tranne che nel caso di trasloco o di

scarico di merci e comunque per un periodo non superiore al tempo strettamente necessario al carico e allo scarico; l'occupazione delle parti comuni può essere autorizzata solo per il deposito di materiali ed attrezzature inerenti lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, da eseguirsi nelle unità immobiliari di proprietà dei Condomini e sempre che tale occupazione sia limitata, come spazio e come durata, al minimo indispensabile. In ogni caso non potrà mai essere impedito agli altri Condomini il concorrente uso delle cose comuni;

- d) custodire nei propri locali sostanze e merci puzzolenti od insalubri, materiali esplosivi o infiammabili;
- e) erigere costruzioni - anche provvisorie - sulle finestre, sui balconi e sui siti comuni;
- f) fare eseguire all'interno delle unità immobiliari lavori che possano compromettere la stabilità dell'edificio e comunque arrecare danno; è fatta comunque in ogni caso salva la preventiva comunicazione all'Assemblea dei Condomini;
- g) gettare immondizie od oggetti dalle finestre;
- h) collocare sulle finestre, vasi di fiori e di piante che non siano muniti di conveniente ancoraggio fisso contro la caduta ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio;
- i) battere tappeti, materassi o simili e fare funzionare apparecchi elettrici per la pulizia prima delle ore otto e dopo le ore undici antimeridiane, fatte salve restrizioni maggiori previste dal regolamento di polizia urbana;
- l) esporre biancheria, panni o simili sulle finestre;
- m) suonare strumenti musicali o far funzionare apparecchi radio, televisori e simili rumorosamente; installare apparecchiature, di qualsiasi genere, che provochino rumori, scuotimenti e vibrazioni;

Le tende esterne - sia verso via che verso cortile - dovranno essere tutte della stessa stoffa, tipo e colore.

Il Condomino che intenda procedere alla posa di targhe o insegne di qualsiasi genere, dovrà munirsi delle necessarie

autorizzazioni di legge e trasmetterne copia all'Amministratore, prima di procedere alla posa.

I Condomini - qualora avvengano allagamenti o rigurgiti degli scarichi bianchi o neri - dovranno procedere a loro cura e spese alla pulizia delle proprie unità immobiliari, non appena avvenuto lo smaltimento, per impedire esalazioni che potrebbero pregiudicare la salubrità dell'edificio.

E' obbligatoria l'apposizione delle targhette portanome alle pulsantiere esterne, alle porte di accesso ai singoli locali di proprietà esclusiva ed alle cassette delle lettere, secondo il tipo uniforme che sarà stabilito dall'Amministratore.

Ogni singolo Condmino sarà tenuto responsabile dei danni e guasti comunque arrecati all'edificio, non solamente per fatto proprio e negligenza, imperizia o imprudenza, ma anche per i guasti arrecati dalle persone alle sue dipendenze, per le quali è tenuto a rispondere.

I Condomini che cedano la proprietà superficiaria della loro unità immobiliare, dovranno tempestivamente comunicare all'Amministratore, per lettera raccomandata, nome, cognome o ragione sociale ed indirizzo del nuovo proprietario, impegnandosi a provvedere - prima della vendita - a saldare le somme che risultassero a loro debito nei confronti del Condominio.

Il nuovo proprietario sarà comunque obbligato al rimborso di tutte le spese sopportate dal Condominio e rimaste insolute.

#### 19 - ESECUZIONE DI LAVORI DI MANUTENZIONE

Ogni Condmino deve acconsentire che si proceda - nell'unità immobiliare di sua proprietà - ad ispezioni ed all'esecuzione dei lavori di manutenzione degli impianti e delle parti comuni; egli stesso deve provvedere direttamente alla manutenzione di quanto di sua proprietà, specialmente se la trascuratezza al riguardo fosse pregiudizievole alla stabilità, al funzionamento e al decoro dell'edificio.

## TITOLO II - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

### 20 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

- L'Amministratore;
- l'Assemblea dei Condomini.

### 21 - AMMINISTRATORE - NOMINA

L'Amministratore è nominato dai Condomini riuniti in assemblea.

Egli dura in carica un anno e può essere rieletto, ma può essere revocato in qualsiasi tempo dall'Assemblea.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve - in ogni caso - consegnare al suo successore (in sua mancanza all'Assemblea dei Condomini) tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione, entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

La retribuzione dell'Amministratore è a carico del Condominio.

### 22 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede all'erogazione delle spese ordinarie di custodia, di pulizia, di illuminazione dell'edificio e delle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila il conto preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario annuale ed il progetto di ripartizione fra i Condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto viene sottoposto all'esame dell'Assemblea ordinaria; entro venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun Condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le

spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea.

### 23 - ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza del regolamento di Condominio;
- b) alla riscossione dei contributi, delle eventuali rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese, alle rispettive scadenze;
- c) all'assunzione ed al licenziamento delle persone addette alla pulizia delle parti comuni, o all'appalto del servizio, sentito il parere dell'Assemblea dei Condomini, nonché alla sorveglianza degli addetti alla pulizia stessa;
- d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i Condomini;
- e) a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio.

L'Amministratore - durante un anno di gestione - non può fare eseguire, senza l'approvazione dell'Assemblea dei Condomini, riparazioni straordinarie la cui spesa ecceda un importo pari al 3% delle spese generali risultanti dall'ultimo rendiconto consuntivo approvato dall'Assemblea dei Condomini, salvo che esse abbiano carattere urgente ed improrogabile; rimane comunque l'obbligo di sottoporre, al più presto, all'Assemblea dei Condomini l'approvazione delle spese.

L'Amministratore - alla fine di ciascun esercizio finanziario annuale - deve rendere il conto della sua gestione all'Assemblea dei Condomini.

### 24 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore stabilisce le norme, gli orari e i turni per l'uso dei servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentita l'Assemblea dei Condomini. Le norme prescritte dall'Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i Condomini, salvo

il ricorso all'Assemblea dei Condomini da parte del Condomino che si ritenga leso nei suoi diritti.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.

## 25 - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore deve tenere:

- a) una copia autentica del presente Regolamento di Condominio, completa di tutti gli allegati;
- b) il Registro dei Verbali delle Assemblee dei Condomini, nel quale saranno annotate altresì la nomina e la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dell'ufficio;
- c) il Libro Cassa delle entrate ed uscite;
- d) l'Elenco dei Condomini, con le loro generalità e l'indicazione della loro residenza o domicilio, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- e) gli estremi del titolo di acquisto della proprietà da parte di ogni Condomino;
- f) gli estratti conto ed ogni altro documento relativi al rapporto di conto corrente di cui appresso;
- g) un inventario delle cose mobili di proprietà del Condominio.

I documenti di cui alle lettere b), c), g) devono essere vidimati in ogni pagina, prima dell'inizio del loro uso, dall'Amministratore e da un membro dell'Assemblea dei Condomini.

Il documento di cui al punto c) dovrà essere tenuto costantemente aggiornato ed a disposizione dell'Assemblea dei Condomini per eventuali verifiche.

L'Amministratore dovrà aprire ed intrattenere un rapporto di conto corrente, presso un Istituto bancario - obbligatoriamente indicato dall'Assemblea dei Condomini - per depositarvi, entro i due giorni successivi al loro incasso, le somme riscosse a favore del Condominio e tramite il quale effettuare i pagamenti dovuti dal Condominio.

26 - FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE

L'Assemblea dei Condomini può deliberare la costituzione di un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e ad ogni altra spesa speciale ed imprevedibile.

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

L'utilizzazione del fondo di riserva non potrà effettuarsi se non con la firma congiunta dell'Amministratore e di un membro dell'Assemblea dei Condomini, salva sempre la ratifica da parte dell'Assemblea dei Condomini.

27 - RAPPRESENTANZA LEGALE

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

28 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre.

La somma risultata a debito o a credito dei singoli Condomini dovrà essere corrisposta o rimborsata - salvo che l'Assemblea dei Condomini non deliberi di riportarla in conto preventivo dell'esercizio successivo - entro venti giorni dall'approvazione del resoconto consuntivo.

29 - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI E SUA CONVOCAZIONE

L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre trenta giorni della chiusura dell'esercizio finanziario; in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta da almeno due Condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, espresso in millesimi.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale - da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o da consegnarsi a mani del condomino - almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, insieme con la copia del resoconto consuntivo e preventivo e del relativo riparto delle spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, degli oggetti da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione.

I convenuti all'assemblea generale ordinaria o straordinaria - constatata la sua regolarità - trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore.

**30 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA**

Ogni Condmino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al Condominio, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Il Condmino, che sia anche l'Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative alla sua gestione, nonchè da quelle che riguardino i provvedimenti da lui adottati.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che provvederà a farlo per sorteggio il Presidente dell'Assemblea stessa.

**31 - COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI**

L'Assemblea dei Condomini è regolarmente costituita con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio ed i due terzi dei partecipanti al Condominio.

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

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, potrà farlo in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni da tale data.

La deliberazione in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, 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, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art.1120 del Codice Civile devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i Condomini sono stati regolarmente invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trascriversi, seduta stante, nel Registro dei Verbali delle Assemblee.

### 32 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Il Verbale dell'Assemblea dei Condomini deve contenere:

- a) il luogo, la data e l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome o la ragione sociale dei Condomini intervenuti o dei loro rappresentanti, con l'indicazione del valore delle rispettive quote millesimali di comproprietà;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione delle relative maggioranze ottenute;
- e) qualunque dichiarazione, espressa in forma succinta, di cui un Condomino o suo delegato chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere firmato dal Presidente, dal segretario e da uno o più Condomini, se a tale scopo delegati dall'Assemblea dei Condomini.

### 33 - ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti l'Assemblea dei Condomini provvede:

- 1) alla nomina dell'Amministratore ed alla determinazione della sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del conto preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario annuale ed alla relativa ripartizione fra i Condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale presentato dall'Amministratore ed all'impiego degli eventuali sopravanzi della gestione precedente;
- 4) alla deliberazione delle opere di manutenzione straordinaria costituendo, ove occorra, un fondo di riserva.

### 34 - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini - a norma degli articoli precedenti - sono obbligatorie per tutti i Condomini.

Ogni Condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria contro le deliberazioni contrarie alla legge o al Regolamento di Condominio, a norma dell'art. 1137 codice civile.

Il ricorso non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione venga ordinata dall'Autorità Giudiziaria.

Il ricorso all'Autorità Giudiziaria, contro la deliberazione, deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, decorrenti dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione, per gli assenti.

35 - DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

Qualora l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il Condomino dissenziente, con atto notificato all'Amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il Condomino ha avuto notizia della deliberazione.

36 - ASSEMBLEE PARZIALI

Le deliberazioni inerenti cose comuni o in uso comune ad alcuni soltanto dei Condomini - e sempre che tali deliberazioni non pregiudichino gli interessi degli altri Condomini o dell'intero Condominio - potranno essere prese con il solo intervento dei Condomini interessati e con le stesse maggioranze che sono prescritte per le Assemblee dei Condomini, a seconda dell'oggetto delle deliberazioni stesse.

37 - REGOLAMENTO INTERNO E SANZIONI

L'Assemblea dei Condomini, a tutela della tranquillità, del buon uso delle cose comuni e del decoro dell'edificio, può deliberare norme cui tutti i Condomini devono attenersi. Per le infrazioni alle norme circa l'uso delle cose comuni, l'Assemblea può stabilire una sanzione pecuniaria la cui entità è devoluta al fondo di cui l'Amministratore dispone per le spese ordinarie, fatta salva sempre l'azione diretta a perseguire il trasgressore a norma di legge.

38 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI

Ogni Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, agli effetti del presente Regolamento; in mancanza sarà considerato domiciliato nei locali di sua proprietà nell'edificio condominiale.

39 - MODIFICHE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento è modificabile con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. con l'esclusione

di quelle parti riguardanti i diritti sostanziali dei singoli condomini per le quali è richiesta l'unanimità.

40 - RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento di Condominio valgono le norme previste dal Codice Civile in materia di Condominio.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL PARCHEGGIO A RAMPE SITO IN  
VICENZA, CONTRA' CANTARANE, 16 (ENTE B)

Le norme che seguono riguardano il Condominio dell'edificio sito in Vicenza - Contrà Cantarane, 16, costituente l'ENTE B della PARTE PRIMA, la cui descrizione si ha qui da intendere come integralmente riportata e trascritta dalla stessa.

TITOLO I - NORME GENERALI - DIRITTI E OBBLIGHI DEI CONDOMINI

41 - PARTI COMUNI

Sono comuni, indivisibili ed inalienabili fra tutti i Condomini dell'edificio in oggetto, in base alle quote di cui alle allegate Tabelle "A" e "B" dell'ENTE B:

- a) le fondazioni, le strutture portanti verticali e orizzontali, le murature portanti e di chiusura del fabbricato, per tutta la loro estensione interrata o fuori terra;
- b) gli androncini pedonali e i vani scala, con le relative scale, per tutta la loro estensione (quello di Contrà Lodi è comune con l'ENTE A);
- c) gli impianti dell'ascensore, con i relativi vani di corsa, i macchinari, le cabine, le porte di accesso alle cabine, i locali motori ecc. (quello di Contrà Lodi è di proprietà comune con l'ENTE A);
- d) le rampe di accesso;
- e) il tetto e i cornicioni (comuni con l'ENTE A per la parte soprastante le unità immobiliari contraddistinte dai numeri arabi 12-13-14-15-16-17-18 e l'area di manovra contraddistinta dal numero arabo 2 parte nella Planimetria Denuncia tipo mappale);
- f) il locale del gruppo elettrogeno ed i relativi impianti;
- g) l'impianto antincendio;
- h) il locale pompe e la vasca di riserva;
- i) il vano tecnico che dà su Contrà Lodi e che contiene i contatori per le forniture dell'acqua e del gas metano (di proprietà comune con l'ENTE A);

- j) i due vani tecnici su Contrada Soccorso Soccorsetto che contengono i contatori per le forniture elettriche e dell'acqua;
- k) gli impianti di diramazione dell'energia elettrica, dell'acqua potabile e simili relativi al parcheggio, che non siano di proprietà delle Aziende fornitrici;
- l) i portoni, gli accessi carrai dei passaggi di entrata e di uscita e le rampe interne di accesso ai piani e le corsie di manovra;
- m) la rete di fognatura;
- n) tutti quegli impianti e manufatti che servono all'utilizzo ed al godimento comune.

In particolare si precisa le rampe di accesso di cui al punto d) ed il tetto di cui al punto e), sono comuni a tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio, in espressa deroga, per quanto possa occorrere, alle norme in materia contenute nel Codice Civile e pertanto le relative spese verranno ripartite in parti uguali fra tutti i posti auto e (1 posto auto = 3,22 posti moto).

L'area su cui sorge l'edificio è, ai sensi delle convenzioni stipulate con il Comune di Vicenza, di proprietà dello stesso.

#### 42 - DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO - SUE CARATTERISTICHE E MODALITA' DI FUNZIONAMENTO

L'edificio è costituito da un parcheggio a rampe comprendente tre piani interrati, un piano terra ed un piano copertura.

I posti auto sono n°288, ed i posti moto sono n°15.

Gli utenti possono accedere al posto auto o moto utilizzando il portone di accesso lato Contrada Soccorso Soccorsetto e, pedonalmente, servendosi delle scale situate sia sul lato di Contrada Soccorso Soccorsetto che sul lato di Contrà Lodi.

L'uscita avviene attraverso il portone carraio situato su Contrà Cantarane.

Gli autoveicoli che accedono al parcheggio devono rispettare le seguenti dimensioni:

- larghezza massima (esclusi i retrovisori): m.1,85
- altezza massima: m.1,95
- lunghezza massima non maggiore della lunghezza del posto acquisito:
- peso massimo: Kg.2.500

L'utilizzazione del parcheggio è vietata agli autoveicoli alimentati a gas.

#### 43 - SPESE - NORME GENERALI

Le spese di gestione ordinaria e straordinaria del parcheggio a rampe, come di seguito specificate, verranno corrisposte in base alla Tabella "A" dell'ente immobiliare B allegata al presente Regolamento di Condominio.

a) Sono considerate spese di gestione ordinaria le seguenti, indicate a titolo indicativo ma non esaustivo:

- spese per il personale di custodia e sorveglianza (salari o stipendi, contributi previdenziali, assicurativi ecc.);
- spese per la fornitura di energia elettrica;
- spese per la fornitura di acqua;
- spese per la pulizia;
- spese assicurative, di amministrazione, imposte, tasse e tributi gravanti sull'intero edificio (tassa smaltimento rifiuti, tassa per i passi carrai ecc.);
- spese di manutenzione ordinaria dell'edificio (strutture, pavimentazioni, serramenti, serrande grigliate ecc.);
- spese di manutenzione ordinaria degli impianti elettrico, idraulico, antincendio, di fognatura, del gruppo elettrogeno, dei portoni ecc.).

b) Sono considerate spese di manutenzione straordinaria le seguenti, elencate a titolo indicativo ma non tassativo:

- spese di rafforzamento delle fondazioni;
- spese di rafforzamento delle murature;
- spese di rafforzamento delle strutture portanti orizzontali e verticali;
- spese di rifacimento delle impermeabilizzazioni;
- spese di rifacimento delle pavimentazioni;

- spese per interventi sui portoni che siano escluse dal contratto annuale di manutenzione ordinaria (sostituzione di motori, sostituzione di schede elettroniche di controllo ecc.).

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e ogni altra spesa relativa agli impianti ascensore e annessi corpi scala verranno corrisposte in base alla Tabella "B" dell'ente immobiliare B allegata al presente Regolamento di Condominio.

#### 44 - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

I Condomini possono locare i locali di loro proprietà, con i vincoli e le limitazioni sotto elencati:

- Il Condmino non può farsi sostituire dall'inquilino nei rapporti con il Condominio; di conseguenza il Condmino risponde sempre direttamente nei confronti del Condominio.
- Il Condmino è solidalmente responsabile con l'inquilino circa l'osservanza delle norme di locazione, del regolamento di Condominio e di tutte le disposizioni di legge.

In particolare è vietato:

- destinare i posti auto ad uso diverso dal ricovero di autoveicoli;
- depositare nei posti auto sostanze e materiali di qualsiasi genere;
- tenere a bordo degli autoveicoli parcheggiati materiali pericolosi, infiammabili, esplosivi ecc.
- parcheggiare autoveicoli aventi motore alimentato a gas o che abbiano bombole di gas a bordo o che comunque non rispettino i requisiti di sicurezza fissati dai Vigili del Fuoco o dalle norme di legge o regolamentari;
- parcheggiare, contemporaneamente all'autovettura, altri mezzi di locomozione quali biciclette, ciclomotori e motociclette.

I Condomini che cedano la proprietà superficiaria della loro unità immobiliare, dovranno tempestivamente comunicare all'Amministratore, per lettera raccomandata, nome, cognome o ragione sociale ed indirizzo del nuovo proprietario, impegnandosi a provvedere - prima della vendita - a saldare

le somme che risultassero a loro debito nei confronti del Condominio.

Il nuovo proprietario sarà comunque obbligato al rimborso di tutte le spese sopportate dal Condominio e rimaste insolute.

45 - SERVITU' INTERNE AL CONDOMINIO

Restano costituite le servitù per il passaggio e l'insistenza, vicino o sotto i posti auto dei singoli Condomini, in via sotterranea o a muro, delle tubazioni di fognatura, dell'acqua potabile, dell'impianto di riscaldamento, del gas metano, dell'energia e forza elettrica, del telefono e simili, quali e quanti posti in essere nel corso della costruzione.

46 - USO DELLE COSE COMUNI

I singoli Condomini possono usare nel modo più ampio delle cose comuni, purchè non ledano le esigenze e le finalità del Condominio e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto d'uso da parte degli altri Condomini.

47 - INNOVAZIONI

I Condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136 del Codice Civile, possono disporre tutte le innovazioni dirette al rinnovamento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo Condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario, rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i Condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei Condomini che

l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dai due precedenti commi i Condomini e i loro eredi o aventi causa potranno tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

48 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEI SINGOLI CONDOMINI

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire - nell'unità immobiliare di sua proprietà - le opere e le riparazioni la cui omissione potrebbe danneggiare la stabilità e il decoro dell'edificio condominiale o delle altrui unità immobiliari.

49 - SUCCESSIONE NEGLI OBBLIGHI

I Condomini succedono alla Società "BORINI COSTRUZIONI S.p.A." negli obblighi e oneri da essa assunti con le Aziende fornitrici dei pubblici servizi e con le Compagnie Assicuratrici.

## TITOLO II - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

### 50 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

- L'Amministratore;
- L'Assemblea dei Condomini;
- Il Consiglio dei Condomini.

### 51 - AMMINISTRATORE - NOMINA

L'Amministratore è nominato dai Condomini riuniti in assemblea.

Egli dura in carica un anno e può essere rieletto, ma può essere revocato in qualsiasi tempo dall'Assemblea.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve - in ogni caso - consegnare al suo successore (in sua mancanza all'Assemblea dei Condomini) tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione, entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

La retribuzione dell'Amministratore è a carico del Condominio.

### 52 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede all'erogazione delle spese ordinarie di custodia, di pulizia, di illuminazione dell'edificio e delle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila il conto preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario annuale ed il progetto di ripartizione fra i Condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto viene sottoposto all'esame dell'Assemblea ordinaria; entro venti giorni dall'approvazione da parte di essa ciascun Condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le

spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea.

#### 53 - ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza del regolamento di Condominio;
- b) alla riscossione dei contributi, delle eventuali rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese, alle rispettive scadenze;
- c) all'assunzione ed al licenziamento delle persone addette alla pulizia delle parti comuni, o all'appalto del servizio, sentito il parere del Consiglio dei Condomini, nonché alla sorveglianza degli addetti alla pulizia stessa;
- d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i Condomini;
- e) a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio.

L'Amministratore - durante un anno di gestione - non può fare eseguire, senza l'approvazione dell'Assemblea dei Condomini, riparazioni straordinarie la cui spesa ecceda un importo pari al 3% delle spese generali risultanti dall'ultimo rendiconto consuntivo approvato dall'Assemblea dei Condomini, salvo che esse abbiano carattere urgente ed improrogabile; rimane comunque l'obbligo di sottoporre, al più presto, all'Assemblea dei Condomini l'approvazione delle spese.

L'Amministratore - alla fine di ciascun esercizio finanziario annuale - deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea dei Condomini.

#### 54 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore stabilisce le norme, gli orari e i turni per l'uso dei servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consiglio dei Condomini.

Le norme prescritte dall'Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i Condomini, salvo

il ricorso all'Assemblea dei Condomini da parte del Condomino che si ritenga leso nei suoi diritti. Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.

#### 55 - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore deve tenere:

- a) una copia autentica del presente Regolamento di Condominio, completa di tutti gli allegati;
- b) il Registro dei Verbali delle Assemblee dei Condomini, nel quale saranno altresì annotate la nomina e la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dall'ufficio;
- c) il Libro Cassa delle entrate ed uscite;
- d) l'Elenco dei Condomini, con le loro generalità e l'indicazione della loro residenza o domicilio;
- e) gli estremi del titolo di acquisto della proprietà da parte di ogni Condomino;
- f) gli estratti conto ed ogni altro documento relativi al rapporto di conto corrente di cui appresso;
- g) un inventario delle cose mobili di proprietà del Condominio.

I documenti di cui alle lettere b), c), g) devono essere vidimati in ogni pagina, prima dell'inizio del loro uso, dall'Amministratore e da un membro del Consiglio dei Condomini. Il documento di cui al punto c) dovrà essere tenuto costantemente aggiornato ed a disposizione dell'Assemblea dei Condomini per eventuali verifiche.

L'Amministratore dovrà aprire ed intrattenere un rapporto di conto corrente, presso un Istituto bancario - obbligatoriamente indicato dall'Assemblea dei Condomini - per depositarvi, entro i due giorni successivi al loro incasso, le somme riscosse a favore del Condominio e tramite il quale effettuare i pagamenti dovuti dal Condominio.

#### 56 - FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE

L'Assemblea dei Condomini può deliberare la costituzione di un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, per provvedere alle opere di

manutenzione straordinaria e ad ogni altra spesa speciale ed imprevedibile. L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

L'utilizzazione del fondo di riserva non potrà effettuarsi se non con la firma congiunta dell'Amministratore e di un membro del Consiglio dei Condomini, salva sempre la ratifica da parte dell'Assemblea dei Condomini.

**57 - RAPPRESENTANZA LEGALE**

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

**58 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE**

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre. La somma risultata a debito o a credito dei singoli Condomini dovrà essere corrisposta o rimborsata - salvo che l'Assemblea dei Condomini non deliberi di riportarla in conto preventivo dell'esercizio successivo - entro venti giorni dall'approvazione del resoconto consuntivo.

**59 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI**

Il Consiglio dei Condomini sarà nominato dall'Assemblea dei Condomini; i membri saranno scelti esclusivamente tra i partecipanti al Condominio stesso. Esso durerà in carica un triennio, potrà essere rieletto, con facoltà di revoca totale o parziale, in qualsiasi momento, da parte dell'Assemblea dei Condomini.

Il numero, dispari, dei Consiglieri, verrà stabilito dall'Assemblea dei Condomini.

Il Consiglio dei Condomini si riunisce su richiesta dell'Amministratore o di tanti Condomini rappresentanti almeno un sesto della Proprietà, espresso in millesimi.

Le funzioni ed i poteri del Consiglio dei Condomini sono quelle attribuitegli nei diversi articoli del presente regolamento, nei quali ne è fatto cenno.

Presiede il Consiglio, a turno, un membro nominato di volta in volta dal Consiglio stesso.

L'Amministratore ha diritto di intervenire alle riunioni del Consiglio dei Condomini con semplice voto consultivo.

60 - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI E SUA CONVOCAZIONE

L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario; in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta da tanti Condomini che rappresentino almeno un dodicesimo del valore dell'edificio, espresso in millesimi.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale - da consegnarsi, ove sia possibile, a mano dei singoli condomini, o da appoggiarsi sul parabrezza delle auto lasciate in sosta dagli stessi o affisso al pavimento di ciascun posto auto - nonchè mediante avvisi generali affissi in congruo numero nei locali comuni e nei vari piani del condominio, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, degli oggetti da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, nonchè l'avvertimento che copia del conto preventivo o del resoconto consuntivo è tenuta a disposizione dall'Amministratore, per eventuale preventiva consultazione.

I convenuti all'assemblea generale ordinaria o straordinaria - constatata la sua regolarità, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata - nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore.

61 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al Condominio, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione, o con separata scrittura.

Il Condomino, che sia anche l'Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative alla sua gestione, nonchè da quelle che riguardino i provvedimenti da lui adottati.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto di che provvederà a farlo per sorteggio il Presidente dell'Assemblea stessa.

## 62 - COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI

L'Assemblea dei Condomini è regolarmente costituita con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio ed i due terzi dei partecipanti al Condominio.

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

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, potrà farlo in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni da tale data.

La deliberazione in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

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

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 del Codice Civile devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i Condomini sono stati regolarmente invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trasciversi, seduta stante, nel Registro dei Verbali delle Assemblee.

#### 63 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Il Verbale dell'Assemblea dei Condomini deve contenere:

- a) il luogo, la data e l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome o la ragione sociale dei Condomini intervenuti o dei loro rappresentanti, con l'indicazione del valore delle rispettive quote millesimali di proprietà;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione delle relative maggioranze ottenute;
- e) qualunque dichiarazione, espressa in forma succinta, di cui un Condomino o suo delegato chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da uno o più Condomini, se a tale scopo delegati dall'Assemblea dei Condomini.

#### 64 - ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti l'Assemblea dei Condomini provvede:

- 1) alla nomina dell'Amministratore ed alla determinazione della sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del conto preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario annuale ed alla relativa ripartizione fra i Condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale presentato dall'Amministratore ed all'impiego degli eventuali sopravanzi della gestione precedente;
- 4) alla deliberazione delle opere di manutenzione straordinaria costituendo, ove occorra, un fondo di riserva.

65 - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini - a norma degli articoli precedenti - sono obbligatorie per tutti i Condomini.

Ogni Condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria contro le deliberazioni contrarie alla legge o al Regolamento di Condominio, a norma dell'art. 1137 codice civile.

Il ricorso non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione venga ordinata dall'Autorità Giudiziaria.

Il ricorso all'Autorità Giudiziaria, contro la deliberazione, deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni decorrenti dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione, per gli assenti.

66 - DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

Qualora l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il Condomino dissenziente, con atto notificato all'Amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il Condomino ha avuto notizia della deliberazione.

67 - ASSEMBLEE PARZIALI

Le deliberazioni inerenti cose comuni o in uso comune ad alcuni soltanto dei Condomini - e sempre che tali deliberazioni non pregiudichino gli interessi degli altri Condomini o dell'intero Condominio - potranno essere prese con il solo intervento dei Condomini interessati e con le stesse maggioranze che sono prescritte per le Assemblee dei Condomini, a seconda dell'oggetto delle deliberazioni stesse.

68 - REGOLAMENTO INTERNO E SANZIONI

L'Assemblea dei Condomini, a tutela della tranquillità, del buon uso delle cose comuni e del decoro dell'edificio, può deliberare norme cui tutti i Condomini devono attenersi. Per le infrazioni alle norme circa l'uso delle cose comuni, l'Assemblea può stabilire una sanzione pecuniaria la cui entità è devoluta al fondo di cui l'Amministratore dispone per le spese ordinarie, fatta salva sempre l'azione diretta a perseguire il trasgressore a norma di legge.

69 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI

Ogni Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, agli effetti del presente Regolamento; in mancanza sarà considerato domiciliato nei locali dell'edificio condominiale.

70 - MODIFICHE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento è modificabile con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c., con l'esclusione di quelle parti riguardanti i diritti sostanziali dei singoli condomini per le quali è richiesta l'unanimità.

71 - RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento di Condominio valgono le norme previste dal Codice Civile in materia di Condominio.