

**CASEGGIATO VIA ALBERTO LIRI CIVV. NN. 19/21**

**GENOVA**

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

C A S E G G I A T O  
Via A. Liri civv. n.ri 19-21

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

C A P I T O L O 1°

P r e m e s s e

I caseggiati di Via Liri civici numeri 19-21 e civico numero 23; hanno in comunione alcune proprietà ed alcuni servizi quali risultano dalla descrizione di cui all'articolo 1 del presente Regolamento; in conseguenza di ciò i predetti caseggiati, pur avendo ciascuno il rispettivo Regolamento, avranno un'amministrazione unica in quanto ritenuta più idonea per la gestione dei predetti servizi comuni.

Nel presente Regolamento ogni qual volta si cita, senza alcun riferimento, la parola "caseggiato", deve intendersi il caseggiato civv. n.ri 19-21.

Art. 1.

C o s e c o m u n i

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i Condomini del Caseggiato :

- 1°) L'area su cui sorge il caseggiato entro il perimetro esterno dello stesso, comprese le porzioni dei distacchi ovest che formano accesso agli atrii.
- 2°) Le strutture in cemento armato con relative fondazioni ed i muri perimetrali.
- 3°) La porzione dei lastrici solari di copertura del tetto non assegnati in proprietà esclusiva.
- 4°) I muri di sostegno, le intercapedini, la passerella che

collega le scale all'autorimessa, il corridoio delle cantine.

- 5°) Le colonne montanti dell'acqua potabile, mentre le colonne del gas e della corrente elettrica, pur essendo esse a servizio comune, restano di proprietà delle singole aziende erogatrici.
- 6°) Le tubazioni degli impianti di riscaldamento ed acqua calda al servizio particolare del caseggiato, a partire dalla centrale termica posta al piano semisotterraneo.
- 7°) La rete delle fognature e le tubazioni di scarico delle acque bianche e nere sino al punto in cui queste si innestano con la fogna comunale, precisando che una parte del collettore principale passa su proprietà di terzi e che la relativa servitù è regolata dall'atto a rogito G.B. Sciello 21-1-61 - reg.to in Genova il 4-2-61 - Vol. 842 - numero 17059.
- 8°) Gli anditi di ingresso e le scale.
- 9°) L'impianto dell'ascensore, il relativo vano di corsa, il locale macchine al piano semisotterraneo, ed il casotto delle pulegge di rinvio posto sul terrazzo, sono di proprietà esclusiva delle unità servite aventi accesso dal portico civ. n. 21, le quali sole contribuiranno alle relative spese di esercizio, manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzioni.
- 10°) La quota di comproprietà in ragione del 57% sugli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda a servizio comune col caseggiato civ. n. 23 della Via Liri, precisando che al detto caseggiato compete il 43% di comproprietà. Tale comproprietà comprende i locali adibiti a centrale termica e deposito della nafta, caldaia, bruciatore, scambiatore di calore e/o accumulatore di calore, pompe, serbatoio nafta con tubazioni relative, le tubazioni destinate al servizio comune, la canna fumaria, il relativo depolveratore di fumo posto in copertura del Caseggiato (con vincolo a carico del caseggiato a tale riguardo); il vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento, posto in copertura del caseggiato civ. n. 23 (con vincolo a carico di quest'ultimo a tale riguardo).

Le spese relative di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuale ricostruzione di impianti e locali, saranno a carico dei caseggiati interessati nelle proporzioni sopra indicate.

- 11°) La quota di comproprietà in ragione del 50% sull'alloggio del portiere posto al piano semisotterraneo, mentre la restante comproprietà del 50% è attribuita al caseggiato di Via Liri civ. n. 23; l'appartamento, che non gode del decreto di abitabilità, è composto di piccolo ingresso, una camera, la cucina ed il gabinetto con bagno, ed allo stesso sono assegnati per gli usi condominiali due sottoscala.

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuale ricostruzione di detto alloggio e relativi accessori, saranno a carico dei caseggiati interessati in ragione delle rispettive quote di comproprietà.

I locali in argomento e quelli di cui al paragrafo 10), cui sono attribuiti 22 millesimi di comproprietà sulle cose comuni, concorreranno con tale quota alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle cose di proprietà comune ai proprietari del caseggiato, non altrimenti regolate, e l'addebito relativo verrà suddiviso fra i due Caseggiati interessati, in ragione del 53,50% al Caseggiato civv. n.ri 19-21, e del 46,50% al Caseggiato civ. n. 23.

- 12°) I viali che danno accesso alla casa civ. n. 23 ed alla autorimessa, nonché le adiacenti aiuole, competono per il 20% al Caseggiato civv. n.ri 19-21 e per l'80% alla Casa civ. n. 23. La attribuzione del 20% è in relazione al transito dei veicoli per il rifornimento della nafta a servizio comune, nonché per la disponibilità dei giardini a tutti i Condomini dei due Caseggiati.

Le spese per la manutenzione e riparazione di detti viali ed aiuole relative, saranno a carico dei Caseggiati interessati, in ragione delle quote sopraindicate, e per ognuno di essi la ripartizione verrà fatta in base ai millesimi di comproprietà.

- 13°) Sono esclusi dalle proprietà condominiali i distacchi della casa sistemati a giardino e/o a terrazzo, assegnati in proprietà esclusiva.
- 14°) Nei distacchi a Sud della casa è sistemato, parte in sottosuolo e parte in soprasuolo, un tubo per fogna a servizio della casa di Via S. Nazaro civ. n. 27; nel distacco ad Ovest dell'appartamento 21/1 sono installati in sottosuolo due tubi, per l'acqua potabile e per il gas, a servizio del Condominio.

Nel distacco sistemato a viali e giardini posto a Nord del Caseggiato civv. n.ri 19-21 e ad Ovest della casa civ. n. 23, sono sistemati in sottosuolo tubi per fognie bianche e nere a servizio della casa civ. n. 17 di Via Liri e dell'Istituto Guanella.

Detti tubi non si possono rimuovere, ed i proprietari, o loro aventi causa, degli appartamenti e dei distacchi relativi debbono consentire ai rappresentanti delle case servite e loro incaricati, l'accesso ai distacchi stessi per i controlli, riparazioni o sostituzioni dei detti tubi, restando pertanto tali distacchi gravati della relativa servitù.

- 15°) E' di proprietà comune ed indivisibile di tutti i Condomini quanto altro, salvo diverso titolo o salvo naturalmente quanto risulta dal presente Regolamento, è comune per legge e consuetudine fra i Condomini di un Caseggiato.

#### Art. 2.

##### Riserve dell'Impresa Costruttrice

L'Impresa costruttrice si riserva la più ampia facoltà di apportare agli stabili e loro annessi, di cui al presente Regolamento, fino a che non li avrà completamente alienati, tutte quelle varianti e modifiche, di qualsiasi natura e importanza che, a suo esclusivo giudizio, crederà convenienti anche ai fini dello smobilizzo, e ciò senza che i proprietari delle singole unità immobiliari possano muovere eccezioni in contrario, salvi naturalmente i diritti derivanti dai loro atti di acquisto. Di conseguenza la Società potrà apportare alla Tabella le

varianti che riterrà necessarie in seguito alla mutata consistenza dei cespiti.

Art. 3.

D i v i e t i   v a r i i

E' vietato destinare locali del caseggiato ad uso sanatorio od ambulatori per malattie infettive e contagiose, scuole di musica, di canto e di ballo, o comunque contrarie alle decenza, al buon nome ed al decoro del caseggiato.

E' pure vietato destinare locali a sede di partiti politici, di sindacati e uffici di Pubblica Sicurezza.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, l'atrio, i ripiani, ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune.

E' assolutamente vietato gettare nei distacchi qualsiasi oggetto o materia di rifiuto; innaffiare fiori o piante sui davanzali delle finestre o sui poggiali, in modo da provocare stillicidio; erigere e collocare sui poggiali, sui terrazzi e nei distacchi, mobili, casotti e colombaie e quant'altro possa portare pregiudizio all'estetica, al decoro e alla stabilità del caseggiato.

E' vietato tenere gatti e cani ed altri animali se ed in quanto diano disturbo ai Condomini.

E' fatto divieto ai Condomini di usare l'acqua in dotazione al caseggiato ad usi industriali e commerciali.

Nessun Condomino potrà rinunciare ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, nè all'uso di uno o di tutti i servizi comuni, allo scopo di essere esonerato dai relativi contributi.

Art. 4.

Doveri e diritti dei Condomini

Ogni Condomino deve eseguire nei suoi locali le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro del caseggiato.

Ogni Condomino ha diritto, d'altra parte, di eseguire nei locali di sua proprietà, ~~per~~ lavori di trasformazione interna e ~~per~~ modifiche a condizione che non venga compromessa la stabilità del caseggiato.

Tali lavori dovranno essere preventivamente segnalati all'Amministrazione del Caseggiato e dovranno essere eseguiti rapidamente ed in modo da arrecare il minimo disturbo ai Condomini.

In particolar modo i proprietari di locali che siano pure proprietari di locali sovrastanti o sottostanti, oppure che siano d'accordo con detti proprietari, potranno mettere in comunicazione tali locali con scale interne, montacarichi o ascensori, purchè i lavori siano approvati dalle competenti autorità, se necessario, e siano eseguiti in modo da non compromettere la stabilità del caseggiato e da arrecare il minimo di disturbo agli altri Condomini.

Si precisa inoltre che eventuali installazioni di tende in stoffa su logge e poggiali saranno consentite purchè il colore ed il tipo siano uniformi; e per la prima installazione dovranno essere presi accordi con lo Studio dei Progettisti Signori Ingg. Mor e Sibilla.

Ogni Condomino, a richiesta dell'Amministrazione e previo avviso, deve altresì consentire il passaggio nella sua proprietà privata per procedere, con i dovuti riguardi, ad ispezioni ed a lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunione e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

Il Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, nei locali di sua proprietà nel Caseggiato di cui al presente.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dalla Legge, egli è tenuto :

- a) a comunicare all'Amministratore le generalità e il domicilio del nuovo proprietario;
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;

c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà degli eventuali fondi di riserva per spese straordinarie, ammortamento degli impianti, indennità licenziamento portiere, ecc.

I distacchi sistemati a giardino, di proprietà esclusiva o condominiali, debbono essere mantenuti in buon stato di conservazione, e ciò in osservanza all'atto di sottomissione a rog. Not. G.B. Sciello, reg.to in Genova il 23-12-59 - Vol. 823 - n. 13602.

Art. 5.

S e r v i z i   v a r i i

Portierato : Il servizio di portierato, in comune con il Condominio civico numero 23 di via Liri, comporta per la persona incaricata al servizio stesso, oltre alle normali incombenze di specifica competenza, anche l'obbligo della sorveglianza attenta dei due caseggiati, impiegando all'uopo il sostituto o i conviventi familiari.

L'ingresso ai caseggiati è inoltre servito dall'impianto di portiere elettrico.

Ascensore : L'ascensore del civ. n. 21 funzionerà permanentemente; l'uso dello stesso deve essere limitato ai carichi consentiti; i ragazzi di età inferiore ai quindici anni devono essere accompagnati.

Nella cabina è vietato fumare e introdurre cani.

Impianto di riscaldamento : Il calorifero sarà normalmente tenuto in funzione dal 15 Novembre al 15 marzo, con facoltà del Consiglio dei Condomini, sentite le richieste dei singoli, di anticipare o ritardare sia l'accensione che lo spegnimento in rapporto all'andamento stagionale.

Si precisa che per un regolare rendimento dell'impianto si deve escludere l'intermittenza notturna nel funzionamento dello stesso.

Acqua calda : L'impianto di produzione e distribuzione di acqua calda funzionerà ininterrottamente salvo decisioni diver-

se da prendersi in conformità al disposto dell'art. 11 del presente Regolamento.

Art. 6.

quote di comproprietà

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espressa in millesimi nella colonna 2 della Tabella allegata al presente Regolamento.

I Comproprietari interverranno alle assemblee ed avranno diritto di voto in ragione delle relative quote di comproprietà.

Riparto spese - Le spese (e tale dizione, che si adotta per brevità anche negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere, ogni volta, le spese per la manutenzione e le riparazioni, sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni deliberate a sensi di Legge, relative alle cose o impianti specificatamente indicati, nonché le spese ed oneri di esercizio che riguardano le cose e gli impianti medesimi) relative alle cose comuni al caseggiato, nonché le spese per l'Amministrazione e per i premi per le assicurazioni, dovranno essere ripartite fra i Condomini tutti in base alle quote millesimali di comproprietà (colonna 2 della Tabella).

Ciò vale per le spese che non siano comprese fra quelle menzionate qui di seguito, e cioè :

- a) il 50% di tutte le spese di portierato, ossia la quota spettante al Caseggiato n. 19 e 21, e cioè salario al portiere, indennità, contributi assistenziali, previdenziali ed assicurativi, nonché le spese per la manutenzione e riparazione del suo appartamento, per fornitura attrezzi, indennità di licenziamento, ed in genere tutte quelle altre non specificate relative ed inerenti a tale servizio saranno ripartite tra i Condomini nelle proporzioni stabilite nella colonna 3 della Tabella allegata;
- b) le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'illuminazione dei due atrii e delle scale, saranno suddivise fra i Condomini nelle proporzioni stabilite nella colonna 4 della Tabella allegata;

- c) tutte le spese riguardanti l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore e sua eventuale ricostruzione, saranno ripartite tra i Condomini utenti nelle proporzioni stabilite nella colonna 5 della Tabella allegata;
- d) tutte le spese relative alla fornitura dell'acqua fredda da parte dell'Acquedotto, verranno ripartite in proporzione al consumo totale indicato dai contatori (calda e fredda) posti nelle singole unità.

Si precisa che i due caseggiati sono serviti da una sola derivazione dell'Acquedotto Galliera; il tubo principale posto a valle del contatore stradale passa nel locale caldaia, e nel locale stesso si divide in due per alimentare separatamente i due caseggiati, ognuno dei quali è controllato da apposito contatore.

La suddivisione delle spese di consumo dell'acqua pagate all'Acquedotto, verrà divisa tra i due caseggiati sulla base dei consumi indicati dai detti contatori di controllo;

- e) il 57% (ossia la quota spettante al caseggiato n. 19-21) di tutte le spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazioni, sostituzioni, ricostruzioni, migliorie ecc. per l'impianto di riscaldamento e locali relativi, per le apparecchiature della centrale termica, nonché per la canna fumaria e per il camino col depuratore, sono ripartite fra i Condomini nelle proporzioni stabilite nella colonna 6 della Tabella allegata.

Le unità immobiliari che rimarranno sfitte e sgombre da mobili per l'intero periodo di riscaldamento, verranno gravate unicamente del 50% della loro rispettiva quota delle spese di esercizio, purchè sia stato avvertito l'Amministratore entro il 15 ottobre. In tal caso sarà provveduto alla chiusura della relativa parte di impianto;

- f) tutte le spese relative alla produzione dell'acqua calda verranno addebitate ai singoli utenti in rapporto ai consumi risultanti dai relativi contatori, al prezzo unitario che verrà fissato dall'Amministratore in base alle risultanze di ogni esercizio; ogni Condomino resta comunque obbligato a pagare, per ogni esercizio, il minimo fissato nella colonna 7 della Tabella, anche se non ha usufruito, per qualsiasi ragione, di tale servizio.

Considerato che l'impianto di riscaldamento e quello per l'acqua calda attingono combustibile ed energia elettrica rispettivamente dallo stesso serbatoio e dallo stesso contatore, la determinazione della parte da attribuire alle due gestioni sarà fatta, per il periodo invernale, in base ai consumi medi teorici, ed eventualmente resa più precisa in base agli accertamenti eseguiti dopo i primi esercizi;

g) tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed all'eventuale sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda, nonché quelle per la lettura periodica dei consumi trimestrali, restano a carico di ogni singolo appartamento; tale manutenzione e lettura periodica dovranno essere affidate in abbonamento a ditta specializzata;

I contatori condominiali saranno invece mantenuti o sostituiti in base ai millesimi di comproprietà (colonna 2);

h) un terzo della spesa per la manutenzione, la riparazione e il rifacimento della porzione di terrazzo, assegnata in proprietà esclusiva all'appartamento del II. piano, civ. n. 21 int. 3 che ne gode il calpestio, è a carico di detto appartamento, mentre gli altri due terzi della spesa sono a carico di tutti gli altri appartamenti della casa (escluso cioè il predetto interno 3 del civ. 21) e fra detti appartamenti la spesa verrà divisa in base alle quote di comproprietà.

Il tetto a terrazzo non assegnato in proprietà esclusiva e quindi non soggetto a calpestio, verrà mantenuto e ricostruito a spese di tutti i Condomini della casa in rapporto ai millesimi di comproprietà.

#### Art. 7.

##### Amministrazione unificata

I Comproprietari delle due case di via Liri 19-21 e 23 interverranno alle assemblee ed avranno diritto di voto in ragione delle rispettive quote di comproprietà. Nell'assemblea ordinaria i Condomini dei due caseggiati voteranno solidalmente per le questioni di carattere comune ai caseggiati stessi e separatamente per le questioni pertinenti i singoli caseggiati.

I Condomini che non partecipano alla comproprietà di alcuni impianti ed all'uso degli stessi, non avranno diritto di voto sulle decisioni relative ai detti impianti.

L'Amministrazione unica dei due caseggiati non intende significare unico condominio fra gli stessi, per cui nessun obbligo reciproco può sorgere all'infuori di quelli precisati nei rispettivi regolamenti, o dalle situazioni di fatto.

Qualora siano all'ordine del giorno problemi riguardanti uno solo dei due caseggiati, potrà essere convocata l'Assemblea dei Condomini di tale solo caseggiato. Per quanto ha riferimento alla convocazione, voto, delega, costituzione, attribuzione, ecc. di tale Assemblea parziale, valgono le stesse norme sancite per l'Assemblea dei Condomini delle due case.

## C A P I T O L O 2°

### AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

#### Art. 8.

#### Organi di rappresentanza e amministrazione

Gli organi di rappresentanza e amministrazione sono :

- a) l'Amministratore
- b) il Consiglio dei Condomini
- c) l'Assemblea.

#### Art. 9.

#### A m m i n i s t r a t o r e

#### Nomina e revoca dell'Amministratore

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea stessa.

Egli, se dimissionario o revocato, deve rendere conto della sua gestione e consegnare al successore tutti i documenti e gli atti di amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca, indipendentemente da ogni contestazione in corso.

### Funzioni dell'Amministratore

L'Amministratore provvede alle spese di amministrazione e manutenzione ordinaria delle parti comuni degli edifici ed a tale uopo compila il preventivo ed il progetto di ripartizione secondo le rispettive tabelle. Compila inoltre separatamente i preventivi di spesa per l'amministrazione e manutenzione delle parti di esclusiva competenza di ogni casa, provvedendo alle spese relative.

Tali preventivi, giusta il disposto dell'art. 11, sono sottoposti all'approvazione dell'Assemblea ed entro 15 giorni da tale approvazione ciascun condomino deve versare la sua quota di contributo per il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa.

### Compiti dell'Amministratore

L'Amministratore, che avrà la rappresentanza legale dei Condomini delle due case e tutti i poteri stabiliti dalla legge provvederà inoltre :

- a) ad eseguire le deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi ed al pagamento delle spese di amministrazione;
- c) all'assunzione ed al licenziamento della portinaia, sentito il parere del Consiglio dei Condomini, nonchè alla sorveglianza della medesima;
- d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra Condomini;
- e) agli atti che abbiano per iscopo la conservazione dei diritti comuni.

L'Amministratore può far eseguire riparazioni straordinarie solo quando esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica, qualora le spese relative eccedano il limite di L. 50.000 per ogni casa. Egli, alla fine di ciascun anno di servizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

(\*) L. 500.000 Assemb 11.6.84

### Disciplina dei servizi comuni

L'Amministratore stabilirà le norme per gli orari dei servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consiglio dei Condomini e le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso al Consiglio dei Condomini ed all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

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

### Atti e documenti per l'Amministrazione del Condominio

L'Amministratore deve tenere :

- a) il registro dei verbali
- b) il libro di cassa ad entrata ed uscita
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indirizzo della residenza qualora non dimorino nel caseggiato.

I libri di cui alle lettere a) e b) devono essere vidimati in ogni pagina da un membro del Consiglio dei Condomini.

### Chiusura dell'esercizio finanziario

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 30 aprile e le somme risultanti a carico dei condomini dovranno da essi essere corrisposte all'Amministrazione entro 15 giorni dalla richiesta, dopo di che si applicherà una penale pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo, fermo pur sempre in ogni tempo il diritto di ricorrere al procedimento per ingiunzione.

Tale penalità verrà applicata anche sull'ammontare dei contributi di anticipo quando venissero versati oltre il 15° giorno dalla richiesta.

Il ricavo dell'applicazione di dette sanzioni sarà devoluto al fondo comune di spese.

*Senza  
ritorno  
pagare*

Art. 10.

Consiglio dei Condomini

Il Consiglio dei condomini, organo consultivo dell'amministratore, è composto di due membri eletti dall'Assemblea, uno per la casa civico n. 19-21 e uno per la casa civico n.23 e dura in carica un anno.

Esso sarà convocato dall'Amministratore almeno una volta ogni tre mesi e dovrà esercitare il controllo sulla gestione del Condominio e riferirne all'Assemblea con motivata relazione.

L'Amministratore, in caso di assenza temporanea, potrà farsi sostituire da uno dei membri del Consiglio.

Art. 11.

A s s e m b l e e

Convocazione -

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario e ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da tanti condomini, che rappresentino almeno un quinto del valore di un edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, con lettera raccomandata, almeno cinque giorni prima della data fissata; per la assemblea ordinaria l'avviso deve essere accompagnato dalla copia del rendiconto, dal bilancio preventivo e dal progetto di riparto spese riguardanti le cose comuni ai due caseggiati, nonché di identica documentazione per le spese singole riguardanti ogni caseggiato.

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

I convenuti all'Assemblea generale ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata; nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli fra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.

#### Diritto di voto e delega

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

Qualora una quota di Condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, che sarà designato dagli interessati e, in difetto di ciò, vi provvederà per sorteggio il Presidente.

I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto rapporti di fornitura o lavoro tra essi ed il Condominio.

Il Condmino che sia l'Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

#### Validità della costituzione dell'Assemblea

L'Assemblea è regolarmente costituita quando siano presenti tanti Condomini che rappresentino i due terzi dei Condomini dei due Caseggiati.

Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dei due edifici.

L'Assemblea in seconda convocazione delibera validamente quando la deliberazione riporti un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti ed almeno un terzo del valore dei due edifici.

Le deliberazioni che abbiano per oggetto innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo e redditizio delle cose comuni, devono essere sempre adottate a norma del

C.C.- La validità della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i Condomini nell'avviso di convocazione, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, giusta le norme sopra indicate.

#### Attribuzioni dell'Assemblea

L'Assemblea ordinaria delibera :

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento, osservate le disposizioni di legge;
- b) sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite di beni comuni;
- e) sulle opere di manutenzione straordinaria sulla costituzione di apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso.
- f) sull'accantonamento per indennità di quiescenza della portinaia.
- g) Sul compenso da attribuire all'Amministratore in carica.

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

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto an-

nuale della gestione e del Bilancio Preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei Condomini per ogni opportuno controllo nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

#### Verbale di Assemblea

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

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con la indicazione delle quote rispettive di condominio;
- c) la scelta del Presidente, del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro tre giorni, deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da uno o più Condomini, a tale scopo delegati dall'Assemblea, e deve rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministratore nei successivi trenta giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti alla autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato dagli intervenuti all'Assemblea, fermo quanto disposto dall'ultimo capoverso dell'articolo 1137 C.C. per i non intervenuti all'Assemblea.

L'Amministratore deve trasmettere con lettera raccomandata ai Condomini assenti dall'Assemblea copia di detto verbale entro dieci giorni dall'Assemblea stessa.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta, entro 5 giorni dalla richiesta stessa.

### Obbligatorietà delle deliberazioni dell'Assemblea

Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione a termini di legge.

### Separazione di responsabilità da soccombenza in giudizio

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di pro muovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale, notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite nel caso di soccombenza.

Dovranno però, a titolo di garanzia, ove trattisi di lite promessa contro il Condominio, depositare nelle mani dell'Amministratore la quota parte della somma necessaria per l'adempimento dell'obbligazione oggetto del giudizio.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal Condominio derivi vantaggio al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nelle spese della lite, che non sia stato possibile ripetere all'avversario.

## C A P I T O L O      3°

### RAPPORTO CON L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

#### Art. 12.

#### Vertenze, intervento dell'Associazione Sindacale

Insorgendo vertenze o dissidi tra i Condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla locale Associazione Proprietari Fabbricati per tentare un amichevole componimento, prima di adire all'Autorità Giudiziaria, e potrà anche invitare la

