

d) L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto in parere favorevole il Consiglio dei Condomini, fermo altresì restando lo obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica.

Egli, alla fine di ciascun anno solare deve rendere il conto della sua gestione all'assemblea.

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

✓ Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere inoltrati per iscritto all'amministratore.

f) L'amministratore deve tenere: il registro dei verbali di assemblea; il libro di cassa ed entrate ed uscite, un elenco dei proprietari con le loro generalità e la

indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio; gli estremi dei titoli di acquisto per ogni condomino, un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile.

Il registro ed il libro di cassa devono essere vidimati in ogni foglio da un membro del consiglio dei condomini.

ART. 15

FONDO DI RISERVA PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili può essere consentita la costituzione di un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

Il capitale accantonato deve essere depositato in libretto intestato al condominio presso un Istituto di Credito.

ART. 16

CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

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

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini dovranno essere corrisposte entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

Trascorso inutilmente tale termine, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo del pagamento.

Il ricavato dell'applicazione di tali sanzioni sarà devoluto al fondo di riserva straordinaria di cui all'art. 15 precedente.

ART. 17

RAPPRESENTANZA LEGALE

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del C.C. Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni, giacché per quanto concerne le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la loro rappresentanza spetta a ciascun partecipante.

C A P O VI^o
=====

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

ART. 18

CONVOCAZIONE

L'assemblea dei condomini 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 o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano almeno cinque giorni prima della data fissata, unitamente alla copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto delle spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicando le materie da sottoporre alle deliberazioni della assemblea e la data di adunanza in seconda convocazione che può essere fissata in un giorno successivo alla prima,

ma non oltre i dieci giorni dalla medesima.

Se l'amministratore o il consiglio dei condomini omettono di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui sopra.

Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea entro 10 giorni dalla richiesta fattane dei condomini a norma del primo comma del presente articolo.

I convenuti all'assemblea, trascorsi 15 minuti dalla ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore.

ART. 19

DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condominio ha diritto di farsi rappresentare nella assemblea da altre persone anche estranee al condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprie-

tà indivisa a più persone queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati: in difetto provvederà il presidente dell'assemblea per sorteggio.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare alle deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse o per i quali esistono rapporti di fornitura e lavori tra essi ed il condominio.

Il condominio che sia amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto delle sue gestioni, nonché da quelle che riguardino provvedimenti da lui adottati.

ART. 20

VALIDITA' PER LA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea è regolarmente costituita quando in prima convocazione gli intervenuti rappresentino i due terzi dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dello edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, per insufficienza

del valore minimo rappresentato, si dovrà procedere alla seconda convocazione dell'assemblea che, come si è detto innanzi all'Art. 22, deve potersi riunire non oltre 10 giorni dalla prima.

L'assemblea in seconda convocazione sarà regolarmente costituita se saranno presenti non meno di un terzo del valore dell'edificio.

L'assemblea non potrà inoltre deliberare se non risulti che tutti i condomini siano regolarmente invitati.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata: cioè rimane valida a deliberare anche se qualcuno dei condomini si assenti o si ritiri per una qualsiasi ragione.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ciò sia stato previsto nell'avviso di convocazione; ma prima di riprendere la nuova discussione dovrà essere accertata la validità dell'assemblea con le modalità già dette.

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto

annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni eventuale controllo, nei cinque giorni precedenti la data dell'assemblea ordinaria presso l'amministratore.

ART. 21

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze stabilite dalla legge a seconda dell'oggetto da deliberare.

- a) saranno approvate con maggioranza normale (in prima convocazione): con la metà più uno dei presenti e non meno della metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione: con un terzo del valore dell'edificio le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti: 1) rendiconto annuale dell'amministrazione; 2) impiego dei residui attivi della gestione; 3) preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante l'anno; 4) ripartizioni delle spese tra i vari condomini; 5) preventivo di spese delle opere di manutenzione straordinaria e per la costi-

tuzione del fondo speciale occorrente; 6) uso diverso degli appartamenti dei singoli condomini; 7) quant'altro non è compreso negli argomenti per cui occorre una maggioranza speciale.

Saranno approvate con maggioranze speciali:

- b) sia in prima che in seconda convocazione con la metà più uno dei presenti, purchè rappresentino non meno della metà del valore dell'edificio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti: 1) approvazione del regolamento di condominio; 2) modifiche al regolamento di condominio (escluso i casi di cui alla lettera "a" n. 1 e 2); 3) nomina, retribuzione e revoca dell'amministratore; 4) nomina del consiglio dei condomini; 5) liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalla attribuzione dell'amministratore; 6) riparazioni straordinarie di notevole entità; 7) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito per una parte inferiore ai $\frac{3}{4}$ del suo valore; 8) scioglimento del condominio.
- c) sia in prima che in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino non

meno dei $\frac{2}{3}$ del valore dell'edificio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti: innovazioni eseguite per il miglioramento, o per l'uso, più comodo, o per ottenere un maggiore rendimento delle cose comuni;

d) sia in prima che in seconda convocazione l'unanimità dei partecipanti al condominio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti: 1) modifiche del presente regolamento che implicino variazioni nei diritti costituiti o acquisiti sulle cose o sui servizi comuni, e del potere di disporre da parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà; 2) modifiche del regolamento di condominio inerenti i valori proporzionali delle varie quote, quando occorre correggere errori o quando, per mutate condizioni di una parte dell'edificio (in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, o di espropriazioni parziali, o di innovazioni di vasta portata ...) è venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori proporzionali suddetti; 3) innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbri-

cato, che ne alterino il decoro architettonico e che rendano alcune parti dell'edificio inservibile all'uso o al godimento anche di uno solo dei condomini; 4) innovazioni che producono un cambiamento nella destinazione originaria dell'edificio; 5) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito totalmente o per una parte superiore ai $\frac{3}{4}$ del suo valore.

ART. 22

INCAPACITA' DELL'ASSEMBLEA A DELIBERARE

Se l'assemblea non riesce a costituirsi né in prima né in seconda convocazione, o se, pur essendosi regolarmente costituita, non riesca a raggiungere le prescritte maggioranze per deliberare come disposto dall'art. 20 precedente, si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del codice civile che autorizza ciascun partecipante a ricorrere alla autorità giudiziaria affinché provveda sull'argomento, in camera di consiglio.

ART. 23

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Dalle deliberazioni dell'assemblea si redige processo

verbale, il quale deve contenere:

- il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentanti con la indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e dev'essere firmato dal Presidente, dal Segretario o da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro 10 giorni dalla richiesta stessa, ed a spese del richiedente.

ART. 24

OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli

artt. precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze, dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 c.c.

ART. 25

CONDOMINI MOROSI

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che sia potratte per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o ritardati pagamenti.

ART. 26

SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER LA RESISTENZA IN GIUDIZIO

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'amministratore possono separare le proprie responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal con-
dominio derivano vantaggi ai dissenzienti, questi sono
obbligati a concorrere con la quota spettantigli, nelle
spese della lite, che non sia stata possibile ripetere
sull'avversario.

TABELLE MILLESIMALI

IL FABBRICATO COMPRENDE:

- un piano terra adibito a garage, e ingresso androne con annesso locale deposito a servizio del condominio;
- sei piani in elevazione adibiti a civili abitazioni e serviti da rampe scale, nonché da ascensore, quest'ultimo limitatamente fino al 5° piano

TABELLA "A"

Riflette la ripartizione delle spese inerenti alle parti comuni di tutto lo stabile come: strutture portanti recinzioni, amministrazione, androne ecc...

Tale tabella è stata ricavata dalla somma dei volumi convenzionali delle singole unità immobiliari, ragguagliate a mille e proporzionate al valore delle singole unità.

TABELLA "B"

Riflette la ripartizione delle spese inerenti alla manutenzione delle scale.

Tale tabella, come disposto dall'art. 1124 c.c. è stata ricavata ripartendo il 50% delle spese in ragione al valore condominiale di cui alla Tabella A ed il 50% in ragione

all'uso che ciascun condomino delle scale stesse, e quindi in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. I condomini del piano terra non partecipano a tale spesa.

TABELLA "C"

Riflette la ripartizione delle spese inerenti all'esercizio e manutenzione ordinaria dell'ascensore.

Tale tabella ripartisce le spese in ragione proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo ed in funzione delle quote millesimali di cui alla Tabella A. I condomini del piano terra non partecipano a queste spese.

TABELLA "E"

Riflette la ripartizione delle spese di riparazioni e manutenzioni ordinarie ed eventuali servizi per il viale di accesso (colorato in rosso) al complesso residenziale dalla Via Cimaglia.

Coefficienti adottati per il fabbricato A

Esposizione

Su trav. Via Cimaglia	0.97
Su cortile Ovest	1.00
" " Nord	0.90
" " Sud	0.95
" " Nord-Est	0.925
Su trav. Via Cimaglia e cort. Ovest	0.985
" " " " " nord	0.935
" Cortile Nord-ovest	0.95
Ambienti interni	0.955

Luminosità

Ambienti a luce diretta	1.00
Ambienti a luce indiretta	0.70
Ambienti privi di illuminazione	0.50

Orientamento

Sud	0.99
Nord	0.90
Ovest	0.98
Est	0.97
Ambienti interni	0.975
Nord-Ovest	0.94
Sud-Ovest	0.985

Sud-Est	0.98
Nord-Est	0.935

Superfici

Ambienti normali - Superfici utili reali

Balconi cortile - $1/3 = 0,3333$ Superfici utili reali

Balconi strada - $1/4 = 0,25$ " " "

Balconi su cortile
e strada = 0,292 " " "

QUOTA PIANO

Piano terra	= 0.80	
" primo	= 0.85	
" secondo	= 0.90	
" terzo	= 0.97	
" quarto	= 1.00	= 0.95 (appartamenti scoperti)
" quinto	= 0.90	
" sesto	= 0.80	

FABBRICATO "A"

TABELLA "A"

Riflette la ripartizione delle spese inerenti alle parti comuni di tutto lo stabile come: strutture portanti, recinzioni, amministrazione, androne, ecc.

INT.	MILLESIMI
Piano terra A	7,37
B	18,22
C	13,47
D	8,08
E	8,53
F	10,11
G	5,68
H	5,34
I	6,01
L	6,01
M	12,39
N	12,39
O	5,68
P	6,01
Q	6,73
R	4,50
S	4,09
Primo piano 1	53,78
2	58,12
3	52,20

INT.		MILLESIMI
Secondo piano	4	57.17
	5	52.85
	6	63.51
Terzo piano	7	61.62
	8	57.23
	9	70.30
Quarto piano	10	60.38
	11	65.17
	12	61.41
Quinto piano	13	122.52
Stenditoio coperto	14	23.13
Totale		Mill. 1000.00

A

TABELLA "B"

Riflette la ripartizione delle spese inerenti alla manutenzione delle scale.

INT.		MILLESIMI
Primo piano	1	38.82
	2	41.97
	3	37.68
Secondo piano	4	48.79
	5	45.10
	6	54.20
Terzo piano	7	59.07
	8	54.86
	9	67.39
Quarto piano	10	65.94
	11	71.18
	12	67.06
Quinto piano	13	190.82
Stenditoio coperte	14	<u>157.12</u>
Totale		1000.00 millesimi

A

TABELLA "C"

Riflette la ripartizione delle spese inerenti all'esercizio

e manutenzione ordinaria dell'ascensore

INT.		MILLESIMI
Primo piano	1	41.86
	2	45.26
	3	40.63
Secondo piano	4	55.05
	5	50.89
	6	61.16
Terzo piano	7	68.42
	8	63.56
	9	78.07
Quarto piano	10	78.36
	11	84.58
	12	79.70
Quinto piano	13	212.38
Stenditoio coperto	14	<u>40.08</u>
Totale		1000.00 Millesimi

TABELLA "E"

Riflette la ripartizione delle spese inerenti all'esercizio o alla manutenzione del viale di accesso (viale privato n.82) ai fabbricati A e B e al corpo C con annessi i relativi campi da tennis (viale colorato in rosso nella allegata planimetria).

INT.	MILLESIMI
FABBRICATO A mill.556 piano terra A	4,10
B	10,14
C	7,49
D	4,49
E	4,74
F	5,62
G	3,16
H	3,00
I	3,34
L	3,34
M	6,88
N	6,88
O	3,16
P	3,34
Q	3,75
R	2,47
S	2,27
Primo piano	
1	29,90
2	32,32
3	29,02

	INT.	MILLESIMI	
Secondo p.	4	31.79	112
	5	29.38	
	6	35.31	
Terzo p.	7	34.26	
	8	31.82	
	9	39.09	
Quarto p.	10	33.57	
	11	36.24	
	12	34.15	
Quinto p.	13	68.12	
nditofo coperto	14	12.86	
FABBRICATO B mill.178 p.			
cantinato	1	11.00	
	2	10.77	
	3	9.18	
p. rialzato	4	24.80	
	5	25.10	
	6	21.74	
p.primo	7	26.11	
	8	26.42	
	9	22.88	
Corpo C mill. 266		<u>266.00</u>	
Totale		1000.00	millesimi