

## **REGOLAMENTO DEL COMPLESSO SITO IN ROMA VIA COMO 1, 1a, 3, 5. Via Bari 16b - ROMA**

### *Art.1 - Oggetto*

Il presente Regolamento stabilisce i diritti e le obbligazioni, le clausole e le condizioni ai quali tutti i proprietari (loro eredi e loro aventi causa nonché, per quanto possa riguardarli, gli usufruttuari o aventi qualsivoglia altro titolo di uso o godimento di unità immobiliari, per gli edifici formanti oggetto del presente atto) sono formalmente tenuti ad uniformarsi.

### *Art.2 – Consistenza attuale dello stabile*

Il complesso è composto da n.° 8 piani fuori terra ed ha la seguente consistenza:

#### **Unità immobiliari con accesso da Via Como 1**

- n° 1 negozio;

#### **Unità immobiliari con accesso da Via Como 1a**

- n° 31 appartamenti;
- n° 7 uffici

#### **Unità immobiliari con accesso da Via Como 3**

- n° 2 negozi;

#### **Unità immobiliari con accesso da Via Como 5**

- n° 17 appartamenti;

Il complesso insiste sulla particella numero 82 del foglio 594 dell’Agenzia del Territorio – Nuovo Catasto Fabbricati di Roma.

La stesso è ubicato in Roma zona centrale, contrassegnato dai civici di Via Como nn. 1-1/a-3-5 e Via Bari 16/b.

Con facoltà del costruttore di poter modificare e dimensionare come meglio crede in base alle esigenze che riterrà opportune.

### **1. Altre parti:**

Oltre parte della proprietà condominiale dei vari piani, oltre gli androni, i vani scala ed i vani ascensori, i muri portanti, i portoni di ingresso, gli impianti citofonici e gli ascensori;

### *Art.3 - Proprietà comune*

Oltre alle principali parti descritte nell'art. 2, sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi individuali ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di assegnazione o di compravendita o del presente regolamento, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore. Specificatamente sono comuni:

- a) l'intero suolo su cui sorge il fabbricato;
- b) Le fondazioni e le strutture portanti (muri maestri in muratura);
- c) Le facciate, interne ed esterne,
- d) I cornicioni;
- e) Le gronde e le docce e i relativi fognoli per le acque pluviali;
- f) La rete fognaria orizzontale e le colonne fecali;
- g) Gli impianti idrici di adduzione e di scarico e quindi la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari;
- h) L'impianto elettrico e di illuminazione dei passaggi pedonali, degli androni e dell'atrio di ingresso, delle scale ed in generale delle parti comuni nonché quello per la messa a terra realizzato ai sensi della legge 46/90, fino alla scatola di derivazione di ciascuna unità immobiliare;
- i) L'impianto di adduzione del gas metano per uso domestico, fino ai contatori e delle tubazioni che sono localizzate sulle facciate fino al raggiungimento delle singole unità abitative;
- j) Gli androni ed i portoni verso la pubblica via;
- k) Gli infissi e i vetri delle scale;
- l) Le scale e le tamponature delle stesse;
- m) I ballatoi e gli anditi fino alle porte di caposcala di ciascun appartamento;
- n) Gli impianti ascensori comprensivi della cabina, motore, argani, funi e ogni accessorio;
- o) I tetti, i comignoli e gli accessori per operare la manutenzione degli stessi, comprensivi delle servitù di passaggio;
- p) L'impianto citofonico;
- q) Le antenne e le parabole centralizzate nonché l'impianto fino al singolo appartamento;

nonché tutte le altre opere, installazioni e servizi indispensabili alla conservazione ed all'uso comune, salvo quanto esplicitamente escluso dal presente Regolamento o dai singoli contratti.

#### **Art. 4 - Ripartizione delle spese**

Ciascun condomino supporterà gli oneri relativi alle parti comuni secondo la quota riferita a ciascuna unità immobiliare, espressa in millesimi, come da tabelle allegate sotto il n. **1** -

In particolare sono a carico di tutti i condomini:

- a) le imposte, contribuzioni e tasse di qualsiasi natura alle quali siano soggette le cose e le parti comuni del fabbricato;
- b) le spese per la conservazione e manutenzione, le spese assicurative delle cose comuni o destinate ad uso comune nonché, quelle per i servizi comuni e per l'approvvigionamento e manutenzione di tutti gli utensili, oggetti e materiali a ciò occorrenti (salvo quanto riguarda le successive lettere "d", "e" ed "f");
- c) le spese relative all'Amministratore del Condominio ed alle persone incaricate della manutenzione e della tenuta del fabbricato, delle parti comuni e in genere le spese relative ai servizi comuni;
- c. 1) le spese di illuminazione degli androni saranno ripartite in base alla tabella "A";
  - le tipologie di spese elencate ai suddetti punti **a-b-c** saranno ripartite fra i condomini nella proporzione millesimale stabilita dalla tabella "A";
- d) le spese relative all'esercizio, l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, la manutenzione straordinaria, rifacimenti, adeguamenti a norme di legge e similari, saranno ripartite secondo la tabella "C";
- e) le spese di esercizio ed ordinaria manutenzione delle scale, in particolare la loro quotidiana (o frequente) pulitura;
  - la tipologia di spese indicata al punto **e**) sarà ripartita fra tutti i condomini nella proporzione millesimale stabilita dalla tabella "B".
  - Le spese relative a manutenzione straordinaria (in particolare la tinteggiatura delle scale, degli androni nonché dell'atrio), rifacimenti e similari, riguardando la "proprietà", saranno ripartite secondo la tabella "A";
- g) le spese di esercizio dell'impianto centralizzato di riscaldamento;
- h) le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto citofonico;
  - quest'ultima tipologia di spese sarà suddivisa in parti eguali fra tutti gli utenti.

Se uno dei condomini è o diviene proprietario di più unità immobiliari, egli assommerà, ai fini della comproprietà delle cose comuni e della ripartizione degli oneri comuni, i diritti e gli obblighi relativi alle due o più unità immobiliari possedute, quali risultano dal presente Regolamento.

Non è ammesso l'abbandono o la rinuncia delle cose comuni al fine di sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione.

#### *Art. 5 - Altre spese*

Le spese eventualmente non indicate nel presente Regolamento, saranno ripartite secondo le deliberazioni dell'Assemblea, secondo l'uso comune, salvo le norme del Codice Civile o di altre leggi speciali.

#### *Art. 6 – Proprietà esclusiva della Purim Como S.r.l.*

Restano di esclusiva proprietà della Purim Como S.r.l. o dei suoi aventi causa, a qualsiasi titolo,

1. I lastrici solari e o terrazzi che non siano di pertinenza delle singole unità abitative;
2. Le zone di suolo non occupate dalla costruzione e non destinate a vie di accesso;
3. Il locale commerciale situato al piano terra e primo con accesso esclusivo da via Como 1;
4. Il locale commerciale situato al piano primo con accesso esclusivo da via Como 3;
5. Il locale commerciale denominato "SPA" situato al piano terra, con accesso dallo stesso piano con annessa vasca ludica sita nella chiostrina interna dell'immobile;
6. Locale ripostiglio accessibile dal civico Como 5;
7. Il locale lavanderia.

#### *Art. 7 – Manutenzioni a carico dei singoli condomini*

La manutenzione degli infissi esterni e delle porte di caposcala è a carico dei singoli condomini che ne sono proprietari. Ove l'assemblea dei condomini, con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., deliberi di addivenire alla riverniciatura e riparazione di tutti gli infissi esterni e di tutte le porte di caposcala o di eseguire uno di tali lavori con o senza la dipintura delle facciate o dei vani scala, la spesa sarà a carico di ognuno in rapporto alle quote di millesimi indicate nella tabella di proprietà. Nel caso

in cui un singolo condomino intenda autonomamente eseguire taluno di tali lavori potrà farlo a proprie spese, purché, il tipo e la tinteggiatura siano identici a quelli degli infissi e delle porte di caposcala di tutto l'edificio.

#### *Art.8 - Innovazioni*

Le innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più comodo e redditizio delle cose comuni, possono essere disposte con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'Art. 1136 del Codice Civile.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Se l'innovazione, comporta una spesa molto gravosa, ovvero abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio, si applicheranno le disposizioni di cui all'Art. 1121 del Codice Civile.

#### *Art. 9 - Riparazioni alle cose comuni*

I singoli proprietari dovranno prestarsi, senza riconoscimento di alcun indennizzo, a quanto possa occorrere per l'esecuzione delle manutenzioni che fossero richieste per la buona conservazione delle cose comuni e occorrendo, dovranno consentire, previo congruo preavviso dell'Amministratore, l'accesso negli appartamenti di loro proprietà allo stesso Amministratore, ai tecnici ed alle maestranze incaricate di sorvegliare ed eseguire le necessarie opere di manutenzione e di riparazione.

Quando i lavori limiteranno apprezzabilmente l'uso della proprietà del singolo condomino (per un periodo superiore a 3 giorni), questi avrà il diritto ad essere risarcito. Così pure saranno a carico di tutti i condomini e saranno da ripartire secondo le quote indicate nella tabella "A" tutte le spese occorrenti per rimettere in pristino i locali e le cose del singolo condomino che abbia subito danni per effetto dell'esecuzione di lavori relativi alle cose comuni.

Nei casi in cui siano necessari lavori di riparazione, pulitura ed altro alle facciate, alla copertura, ed ai vari impianti, i singoli proprietari dovranno adattarsi, senza indennizzo, alla impostazione delle incastellature occorrenti per l'esecuzione di tali opere e consentire inoltre, eventuali appoggi sui davanzali delle finestre e di quanto risulti necessario.

#### *Art. 10 - Lavori urgenti o straordinari*

Qualunque riparazione ordinaria e straordinaria all'interno delle unità immobiliari che non si riferisca ai servizi generali del Condominio o che non dipenda da parti condominiali, è a carico esclusivo del rispettivo proprietario, fermo restando quanto previsto dalla legge in merito alla ripartizione delle spese, anche con particolare riferimento agli articoli 1123 e seg. del Codice Civile.

Nessun condomino può eseguire innovazioni o modifiche alle cose comuni, senza la preventiva approvazione dell'Assemblea, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso il condomino dovrà render noti gli estremi dell'opera o riparazione all'Amministratore per iscritto, ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e necessità dei lavori da parte dell'Assemblea.

Non è ammessa la compensazione tra le quote condominiali e quanto eventualmente anticipato dal condomino.

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale,

il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali. L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

#### *Art. 11 - Divieti*

E' vietato:

a) in modo assoluto, destinare gli appartamenti e parti accessorie dell'edificio a qualsivoglia uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o che, sia contrario alla comune morale, all'igiene ed al decoro dell'edificio;

b) indipendentemente dal disposto della lettera a), destinare in tutto o in parte gli appartamenti e loro pertinenze ad uso comunque diverso dall'abitazione o da ufficio/studio professionale privato, salvo che non sia stato preventivamente consentito con deliberazione dell'Assemblea, approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'Art. 1136 del Codice Civile;

c) stendere i panni da asciugare all'esterno dei davanzali delle finestre; sciorinare biancheria o battere e spolverare tappeti dalle finestre;

d) esercitare attività che rechino disturbo al condominio, sia sotto l'aspetto della rumorosità, sia per il pericolo di colpire il prossimo con oggetti;

e) usare l'ascensore come *montacarichi* in ausilio alle maestranze che effettuano lavori, con materiali sporchi o polverulenti salvo che non sia stato preventivamente consentito con deliberazione dell'Assemblea, approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del Codice Civile;

f) consentire l'uso dell'ascensore a ragazzi di età inferiore ai 12 anni, se non accompagnati da un maggiorenne;

g) annaffiare piante che possano gocciolare ai piani sottostanti. E' consentito l'annaffiamento delle piante che siano poggiate sugli appositi contenitori atti a garantire che l'acqua non tracimi;

h) poggiare vasi o altri oggetti sui davanzali o aggiungere elementi in ferro atti ad ospitare vasi e/o similari;

i) posizionare le lavatrici all'esterno degli appartamenti stessi;

l) fare i lavori di ristrutturazione in orari diversi dalle ore 8:30 – 13:00 e dalle 15:00 alle 18:00;

m) di sostare nell'atrio, e nel cortile se non per il tempo e l'uso indispensabile, nonché di depositare od installare od erigere nei suddetti luoghi oggetti, suppellettili o casotti, anche provvisoriamente, che possano danno o pregiudizio all'estetica del fabbricato;

n) di tenere abitualmente aperti il portone di accesso all'edificio e la porta d'ingresso agli appartamenti;

o) di occupare o depositare sui pianerottoli, negli atrii e negli spazi comuni in genere (seppur temporaneamente) oggetti, mobili suppellettili, pacchi, spazzatura o materiali di risulta in genere;

p) tenere animali non domestici o protetti dalle normative in materia; sono tollerati cani, gatti ed uccelli. All'interno delle parti comuni, detti animali dovranno obbligatoriamente essere dotati di apposita protezione (es. museruola per i cani o gabbietta per i gatti o gli uccelli) e i loro proprietari, comunque, dovranno vigilare a che non ne risulti turbata la tranquillità o danneggiata la proprietà comune o degli altri condomini;

q) di far giocare o sostare bambini nelle scale, negli androni e nei cortili;

r) di apportare variazioni agli impianti e nell'interno dei locali di singola proprietà senza preventivo benestare dell'amministratore o dell'Assemblea dei Condomini;

s) gettare cartacce od oggetti di qualsiasi genere dai balconi e dalle finestre, nonché di spolverare abiti o altri oggetti d'uso dai balconi e dalle finestre;

t) di spostarsi nelle parti comuni e/o in ascensore e/o per le scale in abiti succinti (costume da bagno/bikini) e/o bagnati per accedere alle attività commerciali.

#### ***Art. 12 - Colonne montanti del gas***

E' fatto divieto a tutti i condomini, di chiudere le colonne del gas, fermi restando tutti gli altri divieti in materia imposti dalle norme vigenti o dal presente Regolamento.

#### ***Art. 13 - Assicurazione contro gli incendi e responsabilità civile***

L'intero complesso con le relative pertinenze deve essere assicurato contro i danni dell'incendio, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione.

Il Condominio inoltre deve provvedere ad un'assicurazione per responsabilità civile contro terzi, per importo adeguato, tenuto conto del valore corrente della moneta al momento della stipula della polizza.

L'Assemblea, con la maggioranza di cui al secondo comma dell'Art. 1136 del Codice Civile, sceglierà gli Istituti Assicuratori e determinerà le condizioni di dette assicurazioni.

#### ***Art. 14 - Organi del Condominio***

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono i seguenti:

- l'Assemblea dei Condomini;
- N. 3 Consiglieri dei Condomini;
- l'Amministratore del Condominio.

#### *Art. 15 - Amministratore del Condominio*

L'Amministratore del Condominio è nominato dall'Assemblea. Se l'Assemblea non provvede, la nomina può essere fatta dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'Amministratore.

La Purim Como S.r.l. si riserva di nominare un amministratore di sua fiducia per un quadriennio a far data dalla costituzione del Condominio. Successivamente l'amministratore sarà nominato dall'assemblea, a meno che l'assemblea non ritenga opportuno riconfermare l'amministratore nominato dalla Purim Como S.r.l. Il compenso dell'amministratore verrà determinato al momento della nomina. *(Poteri e doveri dell'amministratore)*

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta

+L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici,

dell'amministratore. In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità

e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi. Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata solo per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

#### Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata la copia degli atti di vendita. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o risposta, l'amministrazione acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

L'Amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea. Anche se non sia compiuto l'anno, egli decade automaticamente nella prima assemblea ordinaria successiva alla sua nomina.

I compiti dell'Amministratore sono i seguenti:

a) provvedere alle deliberazioni dell'Assemblea ed assicurare l'osservanza del Regolamento e delle eventuali norme di convivenza condominiale stabilite dall'Assemblea;

b) dirimere, se possibile, eventuali divergenze tra condomini;

c) predisporre il bilancio di previsione e consuntivo di ciascun anno solare e portarlo all'approvazione dell'Assemblea.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, a meno che non abbiano carattere di urgenza o di inderogabilità.

L'Amministratore disciplina l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; all'uopo saranno stabilite le opportune norme, gli orari ed i turni in relazione alle disposizioni del presente Regolamento. Le norme così date, nell'ambito dei poteri sopra specificati, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'autorità giudiziaria da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami che si riferiscono all'uso delle cose comuni, devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

L'Amministratore dovrà tenere i seguenti documenti:

a) un elenco aggiornato dei proprietari e degli utilizzatori delle singole unità immobiliari con le loro generalità, l'indicazione del loro domicilio, del loro recapito telefonico e della loro residenza, qualora non abbiano la dimora situata nell'edificio condominiale;

b) un tipo planimetrico aggiornato di ciascun piano del fabbricato;

c) un inventario delle cose mobili di proprietà comune;

d) il libro dei verbali e delle riunioni di condominio;

e) tutta la documentazione di supporto al bilancio consuntivo.

#### ***Art. 16 - Consiglio dei Condomini***

L'Assemblea del Condominio, con la maggioranza prevista dal 3° comma dell'Art. 1136 del Codice Civile, elegge un Consigliere con il compito di assistere l'Amministratore nell'espletamento del suo mandato.

I Consiglieri dei Condomini dovranno essere convocati ogni qualvolta vi siano delle decisioni particolari da prendere, anche se di normale amministrazione.

I Consiglieri avranno il compito di verifica dei conti e della cassa.

Nessun emolumento è dovuto ai Consiglieri dei Condomini.

#### ***Art. 17 - Assemblea dei Condomini***

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria, non oltre 60 giorni dopo la chiusura dell'anno finanziario o in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario ovvero, infine quando abbia ricevuto richiesta scritta da tanti condomini che rappresentino almeno un quarto del valore dell'edificio (tabella A).

L'Assemblea ordinaria è convocata mediante avviso individuale, da inviarsi per lettera raccomandata postale, a mano, via E-mail o via fax, almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con una copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto del riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea (ordine del giorno) e della data, luogo e ora dell'adunanza in seconda convocazione.

La convocazione dell'Assemblea viene effettuata dall'Amministratore. In mancanza o in difetto di quest'ultimo, l'Assemblea può essere convocata, a norma di legge, da condomini che rappresentino almeno un quarto del valore dell'edificio (Tabella A), dopo aver intimato all'Amministratore per iscritto, il termine di sette giorni per procedere alla convocazione.

L'Assemblea straordinaria è convocata con le stesse modalità e formalità dell'Assemblea ordinaria.

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario per quella riunione. Non può fungere da presidente l'Amministratore.

#### ***Art. 18 - Fondo condominiale***

Per provvedere alle spese della gestione generale annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo che ciascun condomino deve versare per le spese di ordinaria gestione, in base al bilancio preventivo.

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria od ad altre esigenze speciali o imprevedibili, l'Assemblea può deliberare la costituzione di un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedendo il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

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

I capitali accantonati sui fondi suddetti devono essere versati presso un conto corrente, appositamente acceso da parte dell'Amministratore.

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore. Quelli dal fondo di riserva non potranno essere effettuati se non con il consenso dei Consiglieri dei Condomini.

#### ***Art. 19 - Chiusura dell'esercizio finanziario - Morosità***

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

Il condomino è costituito in mora, senza necessità di preventiva intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento di due quote consecutive oppure, trascorso un mese per la riscossione del conguaglio tra il bilancio preventivo e quello consuntivo.

Ogni versamento in acconto anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico.

In caso di morosità potrà essere applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) della somma dovuta per ogni decade di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui all'Art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

Il ricavato dell'applicazione di tali sanzioni, sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie di cui all'art.18, secondo comma e in mancanza, al fondo comune.

Nel caso in cui lo stato di mora del pagamento dei contributi si protragga per un semestre, l'Amministratore può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi suscettibili di godimento separato, quindi potrà interrompere i servizi quali acqua calda/fredda, condizionamento e riscaldamento.

Quanto precede, senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento.

#### ***Art. 20 - Variazioni di proprietà***

I condomini sono tenuti a comunicare all'Amministratore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, le cessioni a qualsiasi titolo delle loro proprietà, con l'indirizzo, il recapito telefonico e le generalità del cessionario o dei cessionari. In difetto di tali comunicazioni, le convocazioni per Assemblea notificate al cedente sono valide.

I partecipanti al condominio sono tenuti a comunicare tempestivamente le loro variazioni di indirizzo all'Amministratore, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o fax. In difetto di tale comunicazione, le convocazioni per Assemblea inviate al precedente indirizzo sono valide.

#### ***Art. 21 - Partecipanti e rappresentanti all'Assemblea***

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da qualunque altra persona anche non appartenente al condominio o dall'Amministratore stesso, purché munito di delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota dell'immobile appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati. In difetto di quanto precede, il Presidente dell'Assemblea provvederà all'esclusione dei rappresentanti in eccesso mediante sorteggio.

Il condomino che fosse amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative ai provvedimenti da lui adottati.

#### ***Art. 22 - Validità dell'Assemblea - Verbali***

Per la validità dell'Assemblea regolarmente costituita e delle sue deliberazioni, qualunque sia l'oggetto da deliberare si applicano le disposizioni di cui all'Art. 1136 del Codice Civile (avendo riguardo alla tabella A al fine di determinare i quorum costitutivi e deliberativi, salvo quanto altrove previsto nel presente regolamento). La validità della costituzione dell'Assemblea si attesta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno potrà essere prorogata al giorno successivo ma, prima di riprendere la discussione, dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, secondo le norme sopra ricordate.

Il verbale dell'Assemblea deve essere riportato nell'apposito registro nel corso dell'adunanza e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore

nei quindici giorni successivi, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro 5 giorni dalla richiesta stessa. Le spese di copia del verbale fanno carico al richiedente.

#### *Art. 23 – Contratto di Assistenza*

La conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati del condominio, nonché l'assunzione del ruolo di 3° responsabile, sarà affidata ad un'azienda selezionata dall'assemblea condominiale.

#### *Art. 24 – Rinvio ed Allegati al Regolamento*

Per quanto non previsto dal presente regolamento si rinvia alle norme del codice civile.

Sono allegati al presente Regolamento e ne fanno parte integrante i seguenti documenti:

- Tabelle millesimali per il riparto delle spese;