

Oggetto: Approvazione Regolamento di Condominio stabile di proprietà comunale sito in Via del Riccio 6 ang. Viale Marelli ed approvazione tabelle millesimali.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione del Servizio Gestione Patrimonio che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 - 1° comma del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000, come da foglio allegato;
- Richiamato l'art. 134 – 4° comma del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. di approvare la relazione del Servizio Gestione Patrimonio;
2. di approvare il Regolamento Condominiale e le allegate tabelle millesimali;
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 4° comma del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000.

RELAZIONE

Con riferimento all'oggetto sono a comunicare a questa spett.le Giunta Comunale quanto segue : fino ad oggi le tabelle millesimali utilizzate dal Servizio Gestione Patrimonio sono quelle redatte dall'Arch. Maurizio Donadio, incaricato nell'anno 1997 dal Servizio Patrimonio di procedere al rilievo delle superfici per il calcolo dell'equo canone e per la redazione delle tabelle millesimali.

Fra gli adempimenti previsti dal capitolato d'appalto relativo alla gestione dell'Edilizia Residenziale di proprietà comunale, al volume II cap. 6.6, è previsto per l'ATI fra BSM e Manutencoop la redazione ex novo, per gli stabili oggetto dell'appalto, delle tabelle millesimali con relativa costituzione per ogni singolo stabile del "fascicolo di fabbricato" contenente:

1. Planimetrie quotate;
2. Planimetrie con impianti ;
3. Sezioni e prospetti;
4. Schema centrale termica;
5. Documentazione fotografica;
6. Schede unità immobiliari;
7. Dati vani ed infissi;
8. Calcolo quote millesimali;
9. Pratica IPSEL;

10. Pratica VVFF;
11. Libretto ascensore;
12. Libretto centrale termica;
13. Adeguamenti Legge 46/90;
14. Dati catastali unità immobiliari;
15. concessione edilizia (se presente);
16. Certificato di abitabilità;;

Lo scrivente Settore ha provveduto inoltre alla redazione di un regolamento condominiale in vista della possibile vendita di alcune unità immobiliare ad uso non abitativo site nello stabile stesso, resta inteso che per gli inquilini comunali permane in vigore il Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nell'anno 1997.

Pertanto considerato quanto sopraesposto si propone a codesta spett.le Giunta Comunale di approvare l'allegato Regolamento Condominiale e nel contempo di approvare le allegate tabelle millesimali.

Sesto San Giovanni, lì 17 dicembre 2003

IL DIRETTORE DEL SETTORE
IMPIANTI OPERE PUBBLICHE
(Dott. Ing. Gianmauro Novaresi)

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
DELL'EDIFICIO POSTO IN COMUNE DI SESTO S. GIOVANNI,**

VIA DEL RICCIO 6, ANGOLO VIALE MARELLI

INDICE

- ARTICOLO 1
Oggetto
- ARTICOLO 2
Obbligatorietà e Accessorietà
- ARTICOLO 3
Descrizione dell' edificio
- ARTICOLO 4
Proprietà comuni condominiali
- ARTICOLO 5
Destinazione ed uso dell'edificio
- ARTICOLO 6
Assicurazione
- ARTICOLO 7
Inseparabilità
- ARTICOLO 8
Domicilio
- ARTICOLO 9
Penalità

- ARTICOLO 10
Ripartizione delle spese
- ARTICOLO 11
Fondo di riserva e di ammortamento
- ARTICOLO 12
Nomina dell'Amministratore
- ARTICOLO 13
Funzioni dell'Amministratore
- ARTICOLO 14
Assemblea dei condomini
- ARTICOLO 15
Consiglio
- ARTICOLO 16
Riunioni e delibere del consiglio
- ARTICOLO 17
Funzioni del consiglio
- ARTICOLO 18
Modifica del regolamento di condominio
- ARTICOLO 19
Esercizio finanziario

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
DELL'EDIFICIO POSTO IN COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI,**

VIA DEL RICCIO 6, ANGOLO VIALE MARELLI

ARTICOLO N. 1 - OGGETTO

Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio l'immobile posto in Sesto San Giovanni (MI), Via Riccio 6, angolo Viale Marelli.

ARTICOLO N. 2 - OBBLIGATORIETA' E ACCESSORIETA'

Ogni condomino è obbligato ad attenersi al presente Regolamento, tanto in proprio che per i propri eredi ed aventi causa ed eventuali locatari.

Qualora un'unità immobiliare appartenesse a due o più persone od enti, questi saranno tenuti in via solidale ed indivisibile a rispettare le obbligazioni previste nel presente Regolamento.

Il presente Regolamento dovrà essere espressamente richiamato e accettato dagli aventi causa in tutti gli atti di trasferimento delle unità immobiliari comprese nel Condominio e l'alienante dovrà comunicare all'Amministratore entro 15 giorni, a mezzo raccomandata, l'avvenuto trasferimento di diritti reali o la costituzione di diritti reali o personali di godimento, ferma la responsabilità dell'alienante nel caso di mancato richiamo del Regolamento negli atti di trasferimento. Nel caso che il trasferimento venga effettuato frazionatamente, le parti interessate dovranno procedere alla divisione delle quote millesimali comunicandole per iscritto all'Amministratore. Anche nel caso di locazione i conduttori dovranno attenersi a quanto stabilito dal presente Regolamento.

ARTICOLO N. 3 - DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il condominio è costituito da:

un corpo di fabbrica, in Via Renzo del Riccio 6, angolo Viale Marelli, in Sesto San Giovanni, di 3 piani fuori terra, 1 piano interrato, un piano copertura ed un'area cortilizia.

ARTICOLO N. 4 - PROPRIETA' COMUNI CONDOMINIALI

Con riferimento all'articolo 1117 del C.C., si precisa che sono di proprietà comune, in modo indivisibile, tra i condomini, le varie parti dell'edificio qui di seguito elencate:

- a)** il suolo su cui sorge l'edificio e il relativo sottosuolo ;
- b)** le fondazioni, le strutture portanti orizzontali e verticali, i muri di tamponamento perimetrali, le coperture, ove non siano stati realizzati terrazzi attribuiti in via esclusiva, le gronde ed i pluviali, i volumi tecnici, i cornicioni, le facciate;
- c)** l'accesso pedonale e carraio, coperto e scoperto, il vano scala con relativa scala, pianerottoli ed accessori in tutti i piani dell'edificio;
- d)** il cortile con i relativi passaggi, recinzioni, vegetazione e quant'altro ivi insistente;
- e)** l'impianto idrico, l'impianto per l'energia elettrica e per la illuminazione delle parti comuni, l'impianto T.V. centralizzato, l'impianto antincendio, ove esistente, il tutto compreso le relative reti di distribuzione e le relative apparecchiature, nonché ogni altro impianto che serva ad uso comune e lo provveda ad una necessità del Condominio;
- f)** gli allacciamenti, dalla rete principale di proprietà degli Enti Erogatori, sino alle diramazioni alle singole unità immobiliari attribuite in proprietà esclusiva per i servizi relativi alle stesse, sia come carichi che scarichi (energia elettrica, fognatura, acqua, gas, ecc.);
- g)** quant'altro, anche se non espressamente indicato, purché destinato all'uso comune, non attribuito in proprietà esclusiva ad alcuno, ed indispensabile alla conservazione e all'uso dell'edificio stesso.

ARTICOLO N. 5 - DESTINAZIONE ED USO DELL'EDIFICIO

Premesso l'obbligo dei condomini di fare uso delle proprietà in conformità al carattere, alla destinazione ed alla natura dell'edificio, si stabilisce in particolare quanto segue:

- a)** le unità immobiliari o i singoli locali compresi nel condominio, fatte salve le norme di legge e regolamentari in materia, potranno essere adibite ad abitazioni, uffici direzionali, commerciali e professionali, studi medici e dentistici, negozi ed altre attività commerciali, sedi o agenzie di banche ed assicurazioni, ed altri usi similari, boxes e posti auto coperti. E' vietato adibire detti locali ad usi contrastanti l'igiene, la morale, il decoro dell'ambiente; in particolare è vietato destinare i locali al piano terreno ad attività che pregiudichino o possano pregiudicare l'estetica, il valore ed il godimento dell'intero immobile. In particolare è espressamente proibito destinare i medesimi ad attività di vendita di materiale pornografico, erotico e comunque contrario alla morale;
- b)** è vietato occupare, anche temporaneamente, le parti comuni del Condominio o farne uso che arrechi pregiudizio al godimento degli altri condomini;
- c)** è vietato porre targhe o insegne, se non negli spazi all'uopo destinati o concordati con l'Amministratore del Condominio;
- d)** è vietato tenere, animali in qualsiasi locale ed in genere in qualunque spazio, sia di proprietà esclusiva che del Condominio, ad eccezione degli animali domestici, purché non arrechino disturbo ai condomini, nel qual caso dovranno essere allontanati.

Eventuali danni arrecati alle persone e ai beni, privati o condominiali, da tali animali, dovranno comunque essere risanati dai proprietari degli animali stessi.

I cani non potranno circolare nell'ambito della proprietà condominiale senza museruola e guinzaglio;

e) è vietato collocare sulle terrazze, balconi e prospetti in genere, oggetti che contrastino con l'estetica dell'edificio o dell'insieme, o senza le necessarie misure di sicurezza e, comunque, in contrasto con le disposizioni di legge o regolamentari;

f) è vietato battere tappeti, coperte e tovaglie così come è vietato stendere biancheria e/o indumenti fuori dalle finestre e dai balconi;

g) è vietata ai singoli condomini ogni innovazione o modificazione delle cose comuni, pena l'obbligo della riduzione in pristino stato e del risarcimento dei danni;

h) i serramenti delle finestre, i balconi e le terrazze, ove attribuiti, sono di proprietà esclusiva dei condomini, i quali avranno però l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica;

i) l'affissione di cartelli pubblicitari, targhette, o insegne, per tutti i condomini, dovrà essere circoscritta ai vani finestra delle porzioni di loro proprietà, per i locali al piano terreno, dovrà limitarsi agli spazi costituenti il prospetto delle porzioni immobiliari di loro proprietà. La pubblicità dovrà essere conforme alle vigenti disposizioni comunali ed alle direttive che darà l'Assemblea o l'Amministratore del Condominio che a loro volta dovranno tenere conto di quanto sopra stabilito;

j) non potrà essere intrapresa dai singoli condomini alcuna opera esterna che modifichi l'architettura e l'estetica del fabbricato.

Ciascun condomino potrà eseguire - con il permesso delle competenti Autorità, se necessario - all'interno delle proprie unità, le eventuali modifiche che crederà di apportare; non saranno però consentite, neppure all'interno delle unità, le opere, che possano creare pregiudizio alle strutture portanti, o modifichino in qualunque modo l'andamento delle condutture dei vari impianti, o possano risultare pregiudizievoli agli altri condomini. Le opere interne ammesse dovranno essere eseguite a spese esclusive dell'interessato e dovranno previamente essere comunicate per iscritto all'Amministratore del Condominio il quale dovrà verificare che le opere rientrino tra quelle consentite e che le stesse vengano eseguite in modo da creare il minor disagio possibile agli altri condomini;

k) ogni condomino è obbligato ad eseguire tempestivamente, nei locali di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri condomini o le parti comuni, sotto pena del risarcimento dei danni. A tal fine ogni condomino deve consentire che, nei locali di sua proprietà, si proceda, in qualunque momento, ad ispezioni, anche a mezzo di tecnici, per i lavori che si rendessero necessari per la conservazione delle parti comuni;

l) il condomino che, assentandosi, intenda lasciare disabitato o chiuso il suo alloggio, sarà tenuto a consegnare le chiavi delle porte di ingresso a persona di sua fiducia, reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministratore, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per procedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che possano arrecare danno agli altri condomini.

Nel caso in cui non fosse possibile accedere ai locali, per mancata consegna delle chiavi o per l'irreperibilità del consegnatario delle chiavi, il condomino risponderà dei danni che tale omissione o impossibilità provocasse al Condominio e/o agli altri condomini. In tali ipotesi, se imposto da motivi di estrema urgenza, è ammesso il ricorso alle Autorità costituite (Vigili del Fuoco, Polizia, ecc.).

Da tale obbligo possono essere esentate le porzioni immobiliari adibite a custodia di particolari valori; in tali casi però, il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, dovrà concordare per iscritto con l'Amministratore del Condominio le modalità alternative;

m) i locali cantina, al piano terreno, non potranno avere destinazione diversa da quella di deposito pertinenziale delle unità immobiliari principali; potranno essere ceduti o locati separatamente dall'unità immobiliare cui sono pertinenti solo nel caso in cui la cessione o la

locazione avvenga a favore di condomini proprietari di unità immobiliari poste nello stesso edificio;

n) è vietato parcheggiare nel cortile ed in altri spazi condominiali ogni tipo di automezzo; la sosta per il carico e lo scarico è consentita esclusivamente nelle zone indicate dall'Assemblea o dall'Amministratore del Condominio, e per il tempo strettamente necessario, dalle ore 8,30 alle ore 19,00. L'Assemblea dei condomini potrà riservare ed attrezzare alcune zone del cortile condominiale o altri spazi comuni del Condominio a deposito biciclette e moto; in tal caso, per i mezzi di tale tipo, sarà permesso il parcheggio solo negli spazi riservati;

o) l'osservanza di tutte le norme sopra elencate, come peraltro di tutte le altre norme contenute nel presente Regolamento, è obbligatoria per tutti i condomini e loro aventi causa; in genere, per tutti coloro che abbiano comunque in uso o in godimento, anche precario, singole unità dell'edificio.

In relazione a tali obblighi i condomini devono comunicare all'Amministratore del Condominio le generalità dei locatari o di coloro che, ad altro qualsiasi titolo, siano stati da loro immessi nel godimento delle rispettive porzioni di immobile, entro 15 giorni dalla data di occupazione di queste.

Tale comunicazione non esimerà i condomini dalla loro responsabilità personale per i danni cagionati alle proprietà individuali o condominiali da fatti od atti omissivi dei locatari od altri occupanti;

p) Tutti i reclami relativi al rispetto del presente Regolamento ed in genere all'uso dei beni comuni, devono essere inviati all'Amministratore del Condominio per iscritto.

ARTICOLO N. 6 - ASSICURAZIONE

L'edificio condominiale deve essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, fulmine e scoppio e per la responsabilità civile. Il capitale da assicurare dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni del valore dell'edificio stesso.

ARTICOLO N. 7 - INSEPARABILITA'

I beni comuni indicati nei precedenti articoli costituiscono, come per Legge, pertinenze poste in perpetuo al servizio ed ornamento delle singole unità immobiliari. In conseguenza il diritto di proprietà e l'annesso diritto di comproprietà condominiale non potranno essere trasferiti separatamente.

ARTICOLO N. 8 - DOMICILIO

Agli effetti del presente Regolamento i condomini, ai sensi dell'art. 47 C.C., eleggono il loro domicilio presso le porzioni dell'edificio gli enti immobiliari di loro proprietà esclusiva.

Eventuali mutamenti del domicilio dovranno essere comunicati all'Amministratore, con lettera raccomandata.

Solo dalla data di arrivo di tale raccomandata l'Amministratore sarà tenuto ad inviare ogni comunicazione al nuovo domicilio.

ARTICOLO N. 9 - PENALITA'

Contro coloro che non adempiono agli obblighi e non osservano i divieti contenuti nel presente Regolamento. L'Assemblea del Condominio stabilirà le penalità da applicare al fine di scoraggiare le inadempienze. Tali penalità potranno essere costituite da somme di denaro

che verranno determinate in proporzione alla gravità del singolo inadempimento, salva la risarcibilità dei danni eventualmente derivati dallo stesso. A tale proposito ogni singolo partecipante assume preciso obbligo di attenersi alle decisioni assunte dall'Assemblea di Condominio, la quale potrà stabilire in via preventiva le penalità connesse alle diverse possibili inadempienze oppure fissarle caso per caso.

ARTICOLO N. 10 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Si applicano le norme del Codice Civile e dalle altre leggi in vigore, secondo la tabella millesimale qui allegata.

ARTICOLO N. 11 - FONDO DI RISERVA E FONDO DI AMMORTAMENTO

I condomini potranno costituire un adeguato fondo di riserva e di ammortamento degli impianti comuni oltre ad un fondo di licenziamento dell'eventuale personale dipendente. Tali fondi saranno depositati presso una Banca ed i relativi interessi si cumuleranno al capitale. L'Assemblea potrà decidere di convertire parte di tali fondi in titoli di Stato (B.O.T., C.C.T., ecc.).

ARTICOLO N. 12 - NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea generale dei condomini e dura in carica l'esercizio finanziario per il quale è nominato.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio ai sensi dell'art. 1131 del C.C.

ARTICOLO N. 13 - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Ad integrazione e precisazione dei compiti e delle attribuzioni conferite dall'articolo 1130 del C.C. all'Amministratore, si richiamano i seguenti:

- a)** provvede all'amministrazione ordinaria del condominio, nonché alla gestione straordinaria nei limiti stabiliti dall'Assemblea o , in caso di urgenza, di propria iniziativa con l'obbligo di riferirne prontamente all'Assemblea stessa alla prima riunione;
- b)** compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario e la ripartizione tra i condomini secondo le norme stabilite dal precedente art. 11;
- c)** alla fine di ogni esercizio compila il consuntivo dell'Amministrazione tenuta e relative ripartizioni e lo sottopone nel termine di 3 mesi dalla scadenza dell'esercizio stesso, all'approvazione dell'Assemblea;
- d)** provvede , anche coattivamente se necessario, a norma dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, alla riscossione dei contributi e al pagamento delle spese;
- e)** stipula i contratti di fornitura ed appalto per opere, lavori e servizi di interesse condominiale;
- f)** compila tutti gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuove opere o di danni temuti, fermo l'obbligo di darne notizia, senza indugio, all'Assemblea;
- g)** conserva i libri verbali delle Assemblee, l'elenco dei proprietari con le generalità, domicilio e residenza relativi, la copia e/o gli estremi dei titoli di acquisto e l'inventario delle cose mobili di proprietà comune, tutta la documentazione contabile relativa all'anno in corso e agli anni pregressi, nonché gli altri documenti di proprietà, urbanistici, impiantistici, contabili e fiscali di interesse condominiale ricevuti dal precedente Amministratore o raccolti nel corso della propria gestione amministrativa.

Nel caso di cessazione del mandato, di rinuncia o di revoca, l'Amministratore uscente deve consegnare al successore, entro 30 giorni dalla sostituzione, il rendiconto con i documenti giustificativi e l'eventuale saldo attivo della gestione, nonché i documenti specificati alla precedente lettera g).

ARTICOLO N. 14 - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Le attribuzioni e la costituzione dell'Assemblea generale dei condomini, la validità delle delibere e l'impugnazione delle stesse, sono regolate dalle disposizioni del C.C., in particolare, dagli articoli 1135, 1136, 1137 che qui di seguito, per una più agevole consultazione, si riportano:

“ Art. 1135 - Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministrazione e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria costituendo, se occorre, un fondo speciale.

L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Art. 1136 - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

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

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di secondo convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

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

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

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

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore.

Art. 1137 - Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al Regolamento di Condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti. (L'art 1137 finisce qui).

L'avviso di convocazione deve evidenziare con chiarezza i singoli argomenti da discutere, deve indicare il luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza in prima e seconda convocazione e, quando necessario, deve contenere il consuntivo e/o il preventivo delle spese sostenute o da sostenere ed i relativi piani di riparto.

L'avviso di convocazione deve essere inviato con lettera raccomandata, anche a mano, spedita 15 giorni prima di quello fissato per la riunione in prima convocazione; in caso di urgenza il termine può essere ridotto a 7 giorni ma, per le Assemblee chiamate ad approvare il bilancio preventivo od il consuntivo dell'Amministrazione, il termine sarà sempre di 15 giorni durante i quali gli atti e i documenti giustificativi dovranno essere dall'Amministratore tenuti a disposizione dei condomini per ispezione.

I condomini presenti all'Assemblea, ordinaria o straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nominano, di volta in volta, un Presidente, scelto fra i condomini presenti, e un segretario, che potrà anche essere l'Amministratore.

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, con delega scritta; il delegato può rappresentare anche più condomini con una massimo di 5 deleghe.

Qualora un'unità immobiliare appartenga a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea da loro designato; in difetto vi provvederà il Presidente mediante sorteggio. (Art. 67 disp. att. C.C)

Il verbale di ogni delibera dell'Assemblea, sottoscritto dal Presidente e dal segretario, deve essere inviato in copia a tutti i condomini, a cura dell'Amministratore, entro 30 giorni dalla data della riunione; ai condomini assenti l'invio deve essere effettuato con raccomandata, anche a mano. ”

ARTICOLO N. 15 - CONSIGLIO

A richiesta della maggioranza dei condomini può essere istituito un Consiglio di Condominio quale organo di collegamento tra i Condomini e l'Amministratore, con il compito di assistere quest'ultimo nell'espletamento del suo mandato, controllarne l'operato e riferirne all'assemblea.

Sarà composto da tre membri effettivi e da un supplente, il quale sostituirà uno dei membri effettivi in caso di malattia o decesso. L'assemblea può, in ogni caso, deliberare di nominare un diverso numero di Consiglieri.

ARTICOLO N. 16 - RIUNIONI E DELIBERE DEL CONSIGLIO

Il Consiglio si riunisce tutte le volte che lo ritengano opportuno almeno uno dei suoi componenti, dovrà inoltre essere convocato dall'Amministratore ogni qualvolta vi siano da prendere alcune delle decisioni indicate di seguito, e in ogni caso, almeno ogni sei mesi.

La convocazione deve avvenire mediante avviso da inviarsi con lettera raccomandata, anche a mano, almeno sette giorni prima della data della riunione. In casi di particolare urgenza può essere convocato con raccomandata a mano, o con altro idoneo mezzo, con preavviso di almeno 24 ore.

Il Consiglio si riunisce, in genere, presso gli uffici dell'Amministratore ed è regolarmente costituito con l'intervento di almeno due terzi dei suoi componenti effettivi.

Delle delibere del Consiglio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni, viene redatto, in apposito registro, breve processo verbale recante la sottoscrizione degli intervenuti.

Sono valide le delibere del Consiglio ovunque assunte, anche senza il rispetto delle modalità di convocazione, purché il relativo verbale sia sottoscritto da tutti i componenti del Consiglio. Qualora la riunione del Consiglio avvenga in luogo diverso dagli uffici dell'Amministratore ed in assenza dello stesso, copia della delibera assunta deve essere consegnata a mano (o inviata per raccomandata) all'Amministratore entro sette giorni dalla data della riunione.

ARTICOLO N. 17 - FUNZIONI DEL CONSIGLIO

Il Consiglio di Condominio:

a) Assiste e coadiuva l'amministratore nella stipula dei contratti che comportino per il Condominio un impegno o una spesa superiore al 5% del bilancio preventivo totale approvato, quando si rendessero necessari i lavori straordinari urgenti previsti dall'ultimo comma dell'art.1135 C.C., nell'assunzione e nel licenziamento del personale dipendente e nella fissazione dei relativi salari, nella predisposizione di norme per l'uso comune ed il godimento delle cose comuni condominiali, nelle cose concernenti le liti, nella disciplina dell'affissione dei cartelli, targhe, insegne e quant'altro costituisca mezzo pubblicitario.

Al fine di porre i Consiglieri in condizione di prestare la suddetta assistenza, l'Amministratore dovrà convocare il Consiglio e, prima di assumere qualsiasi decisione, discutere con esso, tutti gli aspetti di ogni singola questione (esame Preventivi, scelta dei fornitori, delle imprese appaltatrici dei servizi, delle ditte artigiane per l'esecuzione di opere di manutenzione anche ordinaria), ed invitare il Consiglio ad esprimere il proprio parere.

Ove l'Amministratore venga a trovarsi in conflitto di opinione con il Consiglio e ritenga di non uniformarsi al parere da questo espresso a maggioranza assoluta o quando non espresso con tale maggioranza, al parere confermato a maggioranza anche semplice (dopo la comunicazione da parte dell'Amministratore, dell'intenzione di procedere nonostante il parere contrario del Consiglio) dovrà rimettere ogni decisione all'Assemblea del Condominio.

Questa dovrà essere convocata in via straordinaria entro 15 giorni successivi all'ultima riunione del Consiglio e delibererà con le maggioranze previste dal C.C. art.1136.

b) Esercita il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del Condominio ed all'uopo effettua almeno ogni anno la revisione dei conti attraverso l'esame del registro verbali, del libro cassa e dell'inventario delle cose mobili di proprietà comune. I suddetti libri debbono essere vidimati in ogni foglio da almeno un membro del Consiglio di Condominio.

Prima dell'Assemblea ordinaria chiamata all'approvazione del bilancio, il Consiglio esegue i riscontri definitivi e redige, se lo ritiene opportuno, una relazione motivata per l'Assemblea.

ARTICOLO N. 18 - MODIFICA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Le norme contenute nel presente Regolamento di Condominio, salvo diverse disposizioni di legge non derogabili e salvo quanto previsto dal presente Regolamento, possono essere modificate con le seguenti modalità:

a) le modifiche di tipo patrimoniale, come ad esempio le variazioni della consistenza delle parti comuni condominiali e la costituzione di servitù a favore di altri condomini o terzi ecc., devono essere adottate con il consenso di tutti i partecipanti al Condominio e devono risultare da atto scritto.

b) le modifiche di tipo amministrativo e gestionale, le modifiche degli usi vietati o riservati, possono essere assunte dall'Assemblea Condominiale con le maggioranze previste dall'art. 1136 C.C. secondo comma, mentre le clausole limitative dei diritti dei singoli condomini, possono essere adottate solo con il consenso unanime e comunque dei condomini che subiscono le limitazioni.

c) la modifica delle tabelle millesimali di proprietà, in genere, deve essere adottata con il consenso di tutti i partecipanti al Condominio e deve risultare da atto scritto. Tuttavia, nei casi

in cui vi sia una riduzione o un aumento significativo delle superfici utili nell'ambito dell'intero edificio (come ad esempio la trasformazione ad uso abitativo del sottotetto o dell'interrato o la sopraelevazione, ecc.) o nei casi in cui si riscontrino, nelle tabelle esistenti, errori significativi ed in genere nei casi previsti dall'articolo 69 delle Disposizioni di Attuazione del C.C., la modifica può essere adottata dall'Assemblea con le maggioranze previste dall'art. 1136 C.C. primo e secondo comma.

d) la modifica delle tabelle millesimali di gestione può essere effettuata ogni qualvolta vi siano significative variazioni, rispetto all'attuale stato di fatto, nell'uso e godimento dei beni comuni e nella distribuzione dei servizi comuni; l'approvazione delle nuove tabelle può avvenire con le maggioranze previste dall'art. 1136 C.C. secondo comma.

e) l'eventuale modifica delle tabelle millesimali deve avvenire, per quanto possibile, nel rispetto dei criteri dettati dal presente Regolamento di Condominio. Eventuali modifiche a tali criteri devono essere preventivamente deliberate, dall'Assemblea di Condominio, con le rispettive maggioranze sopra indicate.

ARTICOLO N. 19 - ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario è annuale con inizio il 1° luglio di ogni anno e fino al 30 giugno dell'anno successivo.