



COMUNE DI CERNUSCO LOMBARDONE
PROVINCIA DI LECCO

REGOLAMENTO CONDOMINIO

Approvato con delibera c.c. n.74 del 17/12/1991

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1

Per disciplinare i rapporti comuni di condominio delle porzioni comuni e il godimento delle porzioni private dei detti stabili, ciascun proprietario si obbliga alla osservanza delle norme del presente regolamento e di tutto quanto verrà deliberato nell'interesse comune nelle assemblee dei comproprietari come appresso specificato.

Ciascun Condominio si obbliga, altresì a tale osservanza per la parte stabile posseduta, tanto in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri eredi ed aventi diritto o causa e per gli eventuali inquilini, sempre in via fra tutti solidale ed indivisibile.

Art. 2

Costituisce proprietà comune di tutti i Condomini in modo inalienabile e indivisibile tutto quanto è previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile e cioè:

- a) l'area su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, il portone d'ingresso, _____ ed in genere tutte le parti degli edifici necessarie all'uso comune;
- b) _____ i corridoi e le scale di accesso ai locali dei servizi, della casa, locali per il riscaldamento centrale, se vi è l'impianto e per altri servizi di godimento comune;
- c) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso o al godimento comune, come le caldaie dei termosifoni (se esiste riscaldamento centrale), ascensori (dove esistono), l'impianto luce nelle parti e nei locali comuni o di uso comune, a rete di fognatura, i canali e i tubi di scarico delle acque piovane e delle colature, i tubi di scarico delle materie di rifiuto, le canne fumarie e le tubazioni per l'immissione dell'acqua potabile.

Art. 3

E' fatto obbligo, a tutti i Condomini di mantenere sempre in perfetta efficienza le parti comuni di cui sopra (intendendosi altresì comprese quelle parti comuni omesse nella descrizione) e, pertanto, nessuno potrà opporsi alle spese occorrenti per le riparazioni di eventuali guasti qualunque ne sia l'entità, tanto per quanto riguarda le manutenzioni ordinarie che straordinarie.

Art. 4

Gli enti comuni non potranno essere neppure temporaneamente occupati e comunque ingombrati dai singoli condomini, tanto meno con costruzioni anche di carattere provvisorio; ciascun Condominio, nel piano o porzione di piano di sua proprietà non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Art. 5

Le modificazioni e le innovazioni, ferme restando il principio che esse non debbono in alcun caso essere tali da pregiudicare l'estetica del fabbricato, come variati sostanziali delle facciate, dovranno essere deliberate dall'Assemblea del complesso condominiale con deliberazione presa a maggioranza non inferiore ai due terzi del valore complessivo dell'edificio e i due terzi dei partecipanti del condominio, come previsto dall'articolo 1136 del Codice Civile.

Art. 6

Qualora l'innovazione o modifica importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata. I condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione o modifica non è consentita, salvo che la maggioranza dei Condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportare integralmente la spesa.

PROPRIETA' INDIVIDUALI

Art. 7

Sono di proprietà individuale le unità immobiliari costituenti i singoli appartenenti ed i loro annessi, come risulta nei rispettivi rogiti.

Art. 8

Ciascun condominio, senza il consenso dell'Amministrazione o dell'Assemblea del condominio, non potrà apportare modificazioni o trasformazioni sostanziali ai propri locali. In caso di infrazione alle norme di cui sopra l'Assemblea dei Condomini avrà diritto di costringere il contravventore al ripristino dei locali se necessario e al risarcimento dei danni.

Ogni Condominio è tenuto ad eseguire a sue spese, nei locali di sua proprietà, le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri Condomini e alle parti comuni. Egli deve consentire inoltre all'Amministratore del condominio l'esecuzione delle opere necessarie per la buona conservazione delle parti dei servizi comuni, salvo risarcimento dei danni effettivi.

Art. 9

Il rimborso delle spese necessarie che il condominio abbia sostenuto nell'inerzia del Condominio per la conservazione della cosa comune ai sensi dell'articolo 1110 Codice Civile, è subordinato, salvo il disposto dell'articolo 1134 stesso Codice per quelle di carattere urgente, alle seguenti condizioni:

- a) che il Condominio ne abbia dato preventivo avviso all'Amministrazione _____ o, in mancanza di questi, a tutti gli altri compartecipi, facendo presente la necessità della esecuzione delle opere e invitando il condominio a provvedervi;
- b) che, né da parte dell'Amministrazione e del Consiglio del Condominio, né da parte degli altri compartecipi, sia stata fatta opposizione all'avviso preventivamente dato come sopra.

Art. 10

Ogni Condominio si impegna ed obbliga di adibire l'appartamento ad uso esclusivo di abitazione o studio professionale, escluso studio di agenzia d'affari, o comunque ad attività di tutto decoro, esclusa ogni altra destinazione contraria alle Leggi, al buon costume, alla decenza o comunque incompatibile con il carattere che si intende mantenere agli stabili.

I solai e le cantine non possono essere adibiti a laboratori come dimora di persona, né stabile né occasionale e non possono essere venduti o affittati disgiuntamente dal rispettivo alloggio. E' permesso l'affitto dell'appartamento vuoto od ammobiliato, fermo restando però le predette inibizioni.

Art. 11

Il Condominio che intendesse lasciare disabitato e chiuso il suo alloggio per oltre due giorni è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, dandone avviso all'Amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per procedere alla riparazione di eventuali guasti ed alla eliminazione degli inconvenienti che potessero recare danno agli altri Condomini.

Art. 12

In caso di trasferimento di proprietà il Condominio è tenuto a comunicare all'Amministrazione del condominio le generalità dei nuovi proprietari ed a far conoscere agli stessi il contenuto del regolamento di Condominio, che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà.

Il Condominio deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio in difetto di che si intenderà domiciliato agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà.

Art. 13

Nell'interno del Condominio vige la disciplina dettata dai Regolamenti di Polizia Urbana. La ricreazione dei bambini è permessa negli spazi a ciò destinati e durante l'orario fissato dall'Amministratore o dall'Assemblea.

Sono vietati i giochi rumorosi e quelli pericolosi per la incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 14

Sono organi del condominio:

- a) l'Assemblea
- b) l'Amministratore

Art. 15

ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria una volta l'anno, non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario e, in via straordinaria, tutte le volte che l'Amministratore lo ritenga necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dei fabbricati.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti Condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante lettera raccomandata, per posta o a mano, spedita a tutti i Condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione.

L'avviso di convocazione deve contenere le indicazioni del giorno, dell'ora e del luogo della riunione, sia per la prima che per la seconda convocazione, la quale non può essere tenuta oltre il decimo giorno dalla prima, nonché l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea.

All'avviso di convocazione dell'Assemblea ordinaria debbono essere allegate copia del rendiconto consuntivo, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese. In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun Condominio.

L'Assemblea è validamente costituita in prima convocazione quando siano presenti o rappresentati i due terzi del valore dell'intero fabbricato e i due terzi dei partecipanti del Condominio.

A tale fine ogni Condominio ha il diritto di farsi rappresentare da persona da lui liberamente scelta, anche estranea al Condominio, mediante delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Nessuno dei partecipanti, tuttavia, potrà disporre di più di tre deleghe. I singoli Condomini debbono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto rapporti di fornitura o lavoro fra essi e il condominio.

Il Condomino che sia anche Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione nonché di quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

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 protratta al giorno successivo, quando prima del termine della riunione tutti gli intervenuti siano stati avvertiti; ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea, giuste le norme sopra indicate.

Art. 16

Le deliberazioni adottate in prima convocazione, per essere valide, debbono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli interventi o almeno la metà del valore del fabbricato. Ove l'adunanza di prima convocazione vada deserta, è obbligatorio redigerne il processo verbale.

Le deliberazioni adottate in seconda convocazione sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dei fabbricati.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore _____, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore, nonché le deliberazioni che concernono le riparazioni straordinarie e di notevole entità, devono essere sempre prese con un numero dei voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dei fabbricati.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni di cui all'art. 6 devono essere sempre adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio e i due terzi del valore del fabbricato.

Le deliberazioni dell'Assemblea sono obbligatorie, senza esclusione alcuna, anche per le minoranze assenti o dissenzienti. Contro le deliberazioni stesse peraltro, il Condominio dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria previo l'esperimento del tentativo di conciliazione presso la locale Associazione tra i proprietari di casa; ma il ricorso non sospende la esecuzione della deliberazione, salvo la sospensione non venga ordinata dall'Autorità Giudiziaria.

Art. 17

L'Assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del Regolamento del Condominio
- b) sulla nomina dell'Amministratore, sulla sua retribuzione e sulla sua revoca
- c) sul rendiconto della gestione dell'esercizio finanziario precedente, sul bilancio preventivo per quello successivo, sulla regolarità del progetto di riparto delle spese e dell'ammontare dei fondi comuni per le medesime
- d) sulla erogazione degli avanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni
- e) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di un fondo di riserva per le stesse e sui prelevamenti di tale fondo
- f) su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni
- g) sulle liti attive e passive che esorbitano dai limiti delle attribuzioni dell'Amministratore

Per la piena conoscenza degli elementi relativi alle materie di cui alla precedente lettera c), debbono essere osti a disposizione dei Condomini, per ogni eventuale opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti a quello fissato per l'Assemblea ordinaria e presso l'Amministratore, i libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo.

Art. 18

Gli intervenuti all'Assemblea, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nominano di volta in volta un Presidente e un Segretario scelti tra i partecipanti al Condominio.

Art. 19

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

- a) l'indicazione della data e del luogo dell'adunanza, nonché l'ordine del giorno
- b) le generalità dei Condomini intervenuti o rappresentati con le indicazioni del valore delle rispettive proprietà
- c) la nomina del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolare costituzione dell'Assemblea
- d) un resoconto sommario della discussione e il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione delle relative maggioranze
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda inserzione verbale

Il processo verbale va trascritto dal Segretario su apposito registro entro tre giorni dall'adunanza ed entro tale termine deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e dai due Condomini intervenuti nell'adunanza, all'uopo delegati dall'Assemblea.

Esso deve rimanere a disposizione dei Condomini nei successivi dieci giorni presso l'Amministratore che è tenuto a rilasciare copia ai Condomini che ne facessero richiesta entro dieci giorni dalla richiesta stessa.

Copia del verbale deve essere comunicata singolarmente ed a mezzo raccomandata, per posta o a mano, ai Condomini non intervenuti all'Assemblea non oltre il quindicesimo giorno dalla data di riunione.

AMMINISTRATORE

Art. 20

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra persone estranee al Condominio. Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea.

L'Amministratore che si rende dimissionario, o che venga revocato, o alla scadenza del mandato non intenda continuare nelle sue prestazioni fino all'Assemblea Ordinaria, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare all'Amministratore subentrante _____ tutti gli atti e documenti dell'Amministrazione entro quindici giorni della partecipazione delle dimissioni, o dalla data della revoca, o da quella manifestazione della volontà di rinuncia, indipendentemente da ogni eventuale contestazione e sotto pena di responsabilità.

L'amministratore provvede, in particolare:

- a) ad attuare la deliberazione dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente regolamento e di quello interno del fabbricato
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle relative scadenze
- c) ad esperire ogni possibile tentativo di componimento delle divergenze o controversie fra i Condomini
- d) a tutti gli atti tendenti alla conservazione dei diritti comuni. Egli non può tuttavia ordinare riparazioni straordinarie eccedenti L. 50.000 per ogni singolo fabbricato, salvo che esse non abbiano carattere di urgenza e improrogabilità. Anche in questo caso, per altro resta fermo l'Amministratore l'obbligo di convocare l'Assemblea per la ratifica, qualora la spesa annua complessiva ecceda il limite fissato a tale titolo dall'Assemblea
- e) ad ispezionare o fare ispezionare da incarichi di propria fiducia muniti di suo mandato gli interni dei locali di proprietà esclusiva dei Condomini per disporre l'eventuale esecuzione di lavori di interesse generale e per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni
- f) a rendere alla fine di ogni anno il conto della sua gestione dell'Assemblea
- g) nei limiti stabiliti dalla legge e in base ai poteri conferitigli dal presente regolamento, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al Condominio e può agire in giudizio sia contro i Condomini che contro i terzi per controversie riguardanti il Condominio medesimo.

Si richiama in proposito il dettato dell'art. 1131 C.C

ATTI DELL'AMMINISTRATORE

Art. 21

L'Amministratore deve tenere presso di sé:

- a) il Regolamento del Condominio, le tabelle millesimali o altre tabelle equipollenti e quelle relative alla ripartizione delle spese per i servizi comuni
- b) il libro dei verbali dell'Assemblea
- c) il rendiconto consuntivo e il bilancio preventivo
- d) il giornale di cassa
- e) il registro dei conti individuali
- f) il libro spese
- g) i vari contratti di lavoro, di appalto, ecc. stipulati nell'interesse del Condominio

- h) un elenco dei comproprietari, con le loro generalità e l'indirizzo del loro domicilio, qualora non abbiano la dimora abituale nel fabbricato
- i) gli estremi del titolo di acquisto relativo ad ogni comproprietario che dovrà essere fornito dallo stesso
- j) un tipo planimetrico del piano dell'immobile
- k) un inventario delle cose mobili di proprietà comune

Ciascun Condominio potrà richiedere, a proprie spese, copia di uno dei detti atti, ovvero un estratto di essi e potrà esaminare i documenti giustificativi delle spese.

Art. 22

L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno. Le somme risultanti a debito dei singoli Condomini non versate entro quindici giorni da quello dell'Assemblea, per gli intervenuti, o dal ricevimento della comunicazione, per gli assenti, saranno gravate del 2% dell'importo dovuto per ogni settimana di ritardo. Il provento delle somme così riscosse è devoluto al fondo comune.

Contro i Condomini morosi l'Amministratore potrà chiedere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo per il pagamento, nonostante opposizione, dei contributi dovuti e delle spese giudiziali.

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, a quelle del regolamento interno, ed a quelle deliberate dall'Assemblea è stabilita una sanzione pecuniaria non inferiore a L. 2.000 e non superiore a L. 20.000, oltre al risarcimento dei danni.

La misura della sanzione verrà stabilita dall'Assemblea.

Art. 23

L'intero fabbricato deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e apparecchi a vapore contro le responsabilità civili per danni a terzi.

La scelta dell'Istituto assicuratore è di competenza dell'Assemblea, la quale determinerà anche il capitale da assicurare nella misura che essa riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione.

L'indennità liquidata, in caso di sinistro, deve essere impiegata nella ricostruzione.

CONROVERSIE

Art. 24

Insorgendo controversie fra Condomini, o fra questi e l'Amministratore, le parti, prima di adire l'Autorità giudiziaria, dovranno sottoporre le controversie stesse alla locale Associazione fra Proprietari di Case per il tentativo di amichevole componimento.

REGOLAMENTO INTERNO

E' tassativamente vietato:

- 1) eseguire scavi di qualunque genere abbattere pareti o altro negli scantinati, anche se tali lavori non arrecano danni agli condomini e alle murature portanti dell'edificio
- 2) piantare chiodi o altro nei pilastri di cemento armato o nei soffitti, ad evitare l'indebolimento della struttura dell'edificio
- 3) applicare ai balconi impennate o verande di qualsiasi genere e tipo: è solo consentito l'applicazione delle tende veneziane scorrevoli o di tessuto purché di colore uniforme approvato dall'assemblea
- 4) fissare le antenne telericeventi con tiranti metallici o funi di vario genere ai camini di esalazione o di altri appigli. Resta autorizzata la installazione delle antenne mediante apposita tegola metallica (per questo lavoro, si dovrà provvedere con persone o tecnici autorizzati) che dovranno essere assicurati
- 5) stendere, sulle facciate dei fabbricati, conduttori per T.V. e quanto altro modifichi l'estetica del fabbricato

- 6) gettare negli acquai, nei vasi delle latrine e nei condotti delle spazzature, materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico. Le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, come pure quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri od accessori, si intendono a carico di chi le avrà provocate.
- 7) Applicare targhe all'ingresso, sulle scale ed in qualsiasi altra parte dei fabbricati, salvo le targhette indicative sulle singole porte d'ingresso agli appartamenti
- 8) Manomettere l'impianto di riscaldamento nei locali di singola proprietà, cioè apportarvi qualsiasi modifica non autorizzata
- 9) Depositare od occupare, anche provvisoriamente, con suppellettili, carrozzine, biciclette od altro, i pianerottoli, le scale, i sottoscala, le soglie dei portoncini e gli altri luoghi di passaggio di uso e di proprietà comune
- 10) Far scorrere acqua lungo i muri esterni del fabbricato in seguito all'innaffiatura dei fiori, stenditura della biancheria, lavaggio del balcone esterno ed interno del proprio appartamento ed altro. I vasi di fiori posti sui davanzali devono essere assicurati in modo da evitare pericoli di cadute e incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio
- 11) Tenere materie infiammabili, esplosive, corrosive nei locali e nei box
- 12) Posteggiare motociclette, biciclette, carrozzine, pacchi od altro negli anditi delle cantine, sui pianerottoli o sui marciapiedi.

E' inoltre vietato:

- 13) l'accesso alle scale e agli appartamenti, agli zingari, ai propagandisti e raccoglitori di sottoscrizioni e lotterie in genere, ai venditori ambulanti, ai piazzisti e agenti di vendita, salvo che essi siano diretti espressamente da uno dei Condomini; intrattenersi sulle scale e pianerottoli.
- 14) Depositare materiale edilizio nel cortile, nelle scale e sottoscale, nei bidoni di raccolta di rifiuto solido
- 15) Omissis
- 16) Imbrattare e provocare scalfitture ai muri esterni ed interni delle parti comuni del fabbricato
- 17) Gettare immondizie o altri oggetti di rifiuto nel cortile, sulla scala e nel territorio di altra proprietà
- 18) Battere tappeti, panni od altro sulle scale, dal lato cucina proprio e sull'altrui. La battitura ed esposizione di tali oggetti può essere effettuata da balconi o terrazze soltanto dalle ore 7 alle ore 10 del mattino. Gli zerbini invece devono essere battuti entro il proprio balcone e devono essere sistemati come in origine all'esterno dell'appartamento
- 19) Recare danno, pericolo, molestia, disturbo a cose e persone per effetto di esalazioni, rumori od altro. È vietato suonare, cantare, ballare, far funzionare apparecchi radio, televisori, giradischi ad alto tono dopo le ore 22
- 20) Tenere animali di qualsiasi specie che arrechino danno o disturbo agli altri condomini, non è concesso di lasciare liberi nel cortile e spazi verdi i cani i quali devono essere tenuti al guinzaglio
- 21) Sovraccaricare i pavimenti dei proprio alloggi, terrazzi e balconi onde evitare danni ai soffitti sottostanti, gravare gli stessi oltre quanto tecnicamente consentito al fine di non pregiudicare la stabilità delle solette portanti
- 22) Manomettere le condutture principali dell'acqua creando diramazioni per le cantine; così pure applicare la presa diretta dell'acqua alla tubazione dei servizi igienici
- 23) Togliere le canne fumarie esterne alle pareti degli appartenenti senza il consenso degli altri condomini della colonna e dell'amministratore
- 24) Modificare l'estetica ed il colore della porta d'ingresso rispetto a com'era in origine
- 25) Imbiancare gli interni dei balconi con colori diversi da quelli in origine
- 26) Nei giorni festivi dalle ore 13 in poi non è permesso svolgere qualsiasi attività che rechi il pur minimo disturbo alla quiete del condominio (elettrodomestici, strumenti musicali, ecc.) ne esporre biancheria all'esterno del condominio

27) Ogni tipo di biancheria dovrà essere stesa ad asciugare entro il proprio balcone ad un'altezza non sovrastante la sponda stessa

28) Eseguire lavori di riparazione e lavaggio auto nei cortili adibiti a transito e posteggio

Chiunque trasgredisca alle norme di cui sopra sarà passibile di un'ammenda da stabilirsi dall'Assemblea del Condominio oltre alla rifusione dei danni. L'importo dell'ammenda passerà a fondo spese generali o di manutenzione.

Il Condominio dovrà far pervenire ogni sua lamentela all'Amministratore mediante lettera raccomandata.

DISPOSIZIONE FINALE

Art. 25

Per quanto non è disposto nel presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme del medesimo, valgono le disposizioni del Codice Civile, con le relative disposizioni per l'attuazione, nonché quelle emanate dall'Ufficio Comunale d'Igiene e delle altre Autorità competenti.

DELLE SPESE

Art. 26

Ogni Condominio deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dei fabbricati, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, nonché, per mantenere il complesso in condizioni di comodità e decoro, in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

Art. 27

Per meglio garantire il normale funzionamento dei servizi di interesse comune, vengono istituiti e mantenuti i seguenti fondi:

- fondo di manutenzione stabili;
- fondo di miglioria

Detti fondi saranno alimentati con quote che verranno stabilite annualmente dalla Assemblea.

Art. 28

Le spese per l'illuminazione comune sono ripartite fra tutti i Condomini in proporzione al valore delle rispettive proprietà, rappresentate dai coefficienti di caratura.

Art. 29

La spesa per il consumo dell'acqua potabile è ripartita in base alle persone che ne usufruiscono.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sono ripartite tra i singoli Condomini in proporzione alle rispettive proprietà secondo i coefficienti di caratura.

Art. 30

Ove lo stabile sia dotato d'ascensore, i Condomini dovranno fare uso del medesimo uniformandosi alle norme consuetudinarie vigenti in materia. Le spese di manutenzione e gestione del detto impianto saranno ripartite in base a una tabella millesimale da approntarsi a cura dell'amministrazione, secondo i criteri in uso.

Art. 31

Le spese relative al rimborso spese all'Amministrazione, per eventuali spese legali, noleggio sala assemblea, ecc. vanno ripartite in millesimi.

Art. 32

Ciascun Condomino è tenuto a versare le quote stabilite alle scadenze fissate dalla Assemblea, come in appresso indicate.

Per quanto si riferisce alle spese generali la cui ripartizione è basata sulla proprietà individuale e sul numero delle persone che varia per ogni nucleo familiare, si renderà necessario il conguaglio alla chiusura dell'esercizio in modo che ciascuno abbia a corrispondere l'esatta quota dovuta.

L'Amministratore darà corso agli atti legali, senza alcun avviso, per il recupero delle somme dovute dai Condomini morosi, dopo il decimo giorno stabilito per il versamento; tutte le spese legali saranno a totale carico degli inadempienti.

Le somme pagate dall'Amministratore per more o penalità saranno addebitate ai Condomini morosi in base ai giorni di ritardo riscontrati nella esecuzione dei loro versamenti.

Le quote devono essere versate a mezzo di conto corrente postale all'Amministratore.