

REGOLAMENTO CONDOMINIO COMPLESSO IMMOBILIARE VIA GHISLERI VIA BESSI VIA CIPRIANI VIA LONGOBARDA LOCALITA' IOLO – PRATO -

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Oggetto del Regolamento

È costituito tra i proprietari delle unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare a destinazione commerciale sito in Prato, località Iolo via Ghisleri via Bessi, Via Cipriani e via Longobarda località Iolo – Prato -

Il presente Regolamento disciplina i diritti e gli obblighi dei partecipanti al Condominio circa l'uso delle cose comuni, i limiti all'uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo a ciascuno di essi in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio e le regole di amministrazione del Condominio.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i proprietari delle unità immobiliari poste all'interno del predetto edificio, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali conduttori, comodatari e/o occupanti a qualunque titolo delle singole unità immobiliari.

Art. 2

Descrizione dell'edificio

Il complesso immobiliare denominato "LA CITTADELLA DELLA MODA" è costituito da un edificio con MASSIMO 72 unità immobiliari a destinazione commerciale all'ingrosso, commerciale per bar ristorante e negozi.

Il complesso si sviluppa in tre diversi corpi di fabbrica paralleli.

Art. 3

Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio:

- il suolo su cui sorge l'edificio medesimo, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti.
- gli impianti antincendio e gli estintori per le parti comuni non afferenti alle singole attività.
- L'intero sistema di stoccaggio delle acque meteoriche provenienti sia dai piazzali che dalle coperture per i quali dovrà essere effettuata una manutenzione mensile dei pozzetti con controllo e pulizia dal fogliame, valutazione mensile dell'efficienza degli stessi e manutenzione annuale dei due pozzetti a bocca tarata posti in corrispondenza degli scarichi finali del sistema. Il condominio provvederà quindi a propria cura e spese a stipulare un contratto di abbonamento annuale con ditta specializzata che dovrà prevedere oltre quanto indicato sopra, ad inviare un operatore che scenderà all'interno del pozzetto, sgancerà il setto a C in acciaio e ripulirà la zona retrostante dal materiale accumulatosi sul fondo, garantendo così un efficace funzionamento

della bocca tarata. Dovrà essere previsto altresì una verifica periodica quinquennale dell'effettiva capacità di laminazione del materasso con individuazione di un tratto terminale del materasso da pozzetto a pozzetto.

Art. 4

Quote di comproprietà del Condominio

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nelle Tabelle generali approvate dall'Assemblea dei Condomini, in proporzione rispetto al valore delle singole unità immobiliari.

Sono, altresì, approvate dall'Assemblea dei Condomini le Tabelle speciali secondo i vari servizi, che esprimono in millesimi la quota di contribuzione alle spese di gestione, funzionamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, sostituzione e innovazione dei beni comuni destinati a servire esclusivamente le unità immobiliari in esso contenute.

Non è consentito ai singoli condomini l'abbandono o la rinuncia alla propria quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

TITOLO II NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI

Art. 5

Regola generale

I condomini ed i loro aventi causa a qualunque titolo (ad es. conduttori, comodatari, ospiti) devono astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini.

Devono, inoltre, rispettare la pulizia delle parti comuni ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Art. 6

Uso degli impianti, dei locali e degli spazi comuni

È vietato ai condomini occupare, anche temporaneamente, le parti comuni e, in particolare, le aree pavimentate, i loggiati, i portici, gli anditi, le rampe di accesso, con veicoli, cicli, motocicli, oppure con costruzioni fisse e/o con altre cose e strutture mobili, anche se temporanee, fatti salvi gli eventuali diritti di uso esclusivo attribuiti a singoli condomini e ai loro aventi causa dagli atti di acquisto delle rispettive unità immobiliari, dal presente regolamento e/o da altri atti comunque denominati. In ogni caso, gli eventuali diritti di uso esclusivo dovranno essere esercitati in modo tale da non compromettere la stabilità ed il decoro architettonico.

L'occupazione delle parti comuni può essere temporaneamente consentita solo se l'installazione di strutture mobili e/o il deposito di materiali ed attrezzi sono inerenti a lavori che devono essere eseguiti nelle parti di proprietà esclusiva e comunque per periodo e spazi limitati in modo tale da recare il minor disturbo possibile al godimento delle parti comuni da parte degli altri condomini. A tal fine, il condomino interessato è tenuto ad informare previamente per iscritto delle proprie necessità l'Amministratore di Condominio, il quale autorizzerà l'occupazione degli spazi comuni, indicando eventualmente le prescrizioni e condizioni per contemperare le esigenze del condomino che debba effettuare dei lavori con quelle degli altri condomini.

I singoli condomini sono obbligati a rimuovere quanto installato in assenza di approvazione condominiale e rispondono, comunque, personalmente delle eventuali sanzioni irrogate dalle competenti Autorità Amministrative per gli abusi commessi.

Art. 7

Modificazioni e innovazioni sulle parti comuni

I singoli condomini non possono compiere atti che importino variazione o innovazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato. L'Assemblea dei condomini può disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. L'Assemblea delibera con le maggioranze e modalità stabilite dall'art. 1220 c.c., a seconda del tipo di innovazione da realizzare.

Sono, comunque, vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

È altresì vietata, in ogni caso, la sopraelevazione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

TITOLO III **NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ** **ESCLUSIVA**

Art. 8

Regola generale

I condomini ed i loro aventi causa a qualunque titolo (ad es. conduttori, comodatari, ospiti) devono conformare il proprio comportamento all'interno delle unità immobiliari di proprietà esclusiva ai generali canoni di correttezza, reciproca tolleranza e buon vicinato, astenendosi da comportamenti ed attività che possano pregiudicare la stabilità e sicurezza delle parti comuni e delle altre unità immobiliari, o che possano recare disturbo agli altri condomini oltre la soglia di normale tollerabilità.

Art. 9

Obblighi relativi alle unità immobiliari di proprietà esclusiva

I condomini, con riferimento all'uso e godimento delle proprie unità immobiliari, sono soggetti ai seguenti obblighi:

- consentire, a richiesta dell'Amministratore, che all'interno della proprietà privata si proceda alle verifiche ed ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e, qualora si riveli necessario, consentire che si proceda all'interno della proprietà privata all'esecuzione dei relativi lavori;
- dare notizia all'Amministratore delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva prima di intraprendere l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità strutturale e il decoro dell'edificio o di parte di esso e degli impianti comuni;
- effettuare, previa comunicazione all'Amministrazione, le riparazioni ed i lavori sulle parti di propria esclusiva proprietà, per evitare o per porre rimedio a danni alle parti comuni o alle unità immobiliari dei vicini;
- notificare all'Amministratore il proprio domicilio ed ogni successivo mutamento del medesimo;
- dare notizia all'Amministratore della eventuale vendita dei locali di proprietà esclusiva, comunicando le generalità del nuovo proprietario ed impegnandosi a far conoscere a quest'ultimo il contenuto del presente Regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente. Il condomino che ha ceduto la propria unità immobiliare rimane obbligato solidalmente con l'avente causa per gli oneri condominiali maturati sino al momento in cui non viene trasmessa all'Amministratore, a cura sua o del nuovo condomino, copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto;
- dare notizia all'Amministratore delle locazioni o dei comodati, dei relativi contratti e delle loro vicende, inerenti le unità immobiliari facenti parte del Condominio, indicando il nome del

- conduttore o del comodatario. Il proprietario delle unità locate risponde della destinazione delle stesse da parte del conduttore in maniera conforme alle norme di cui al presente Regolamento;
- provvedere, qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua e di energia elettrica, comunicando altresì all'Amministratore il recapito del detentore delle chiavi per il caso che si verifichi la necessità di accedere nell'unità abitativa.
 - Osservare scrupolosamente le norme per la raccolta differenziata dei rifiuti che dovranno essere portati negli appositi spazi predisposti.

Art. 10

Divieti relativi alle unità immobiliari di proprietà esclusiva

Sempre con riferimento all'uso e godimento delle proprie unità immobiliari, è vietato ai condomini:

- l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;
- destinare, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea, le unità immobiliari ed locali di proprietà esclusiva ad uso diverso da quello indicato nell'Art. 1 anche qualora ciò sia consentito dalla legge e dalle norme comunali di riferimento, del cui rispetto risponde comunque, nei confronti delle Autorità Pubbliche, sempre e soltanto il condomino interessato al mutamento di destinazione d'uso e che abbia ottenuto l'autorizzazione da parte dell'Assemblea;
- la realizzazione di qualsiasi opera e lavoro suscettibile di arrecare danno e pregiudizio alla stabilità dell'edificio e alla sicurezza e funzionalità degli impianti, alla sicurezza e qualità igienica e ambientale dell'edificio in ogni sua parte e nelle unità immobiliari in esso situate, al decoro architettonico ed alla regolarità urbanistico-edilizia dell'edificio;
- qualsiasi modificazione esterna al fabbricato, anche quando non ne guasti l'estetica e la simmetria esteriore, senza la preventiva approvazione dell'Assemblea;
- realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari, qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'Assemblea;
- gettare nei tombini, negli scarichi dei gabinetti e negli altri condotti comuni, materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico ed i condotti; le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi e quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri ed accessori, si intendono a carico del Condomino le ha provocate;

TITOLO IV

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE, IL GODIMENTO E L'INNOVAZIONE DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 11

Obbligo di contribuzione dei condomini

Tutti i condomini devono contribuire alle spese, ordinarie e straordinarie, necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate dall'Assemblea.

Nessun condomino può sottrarsi all'obbligo di contribuzione, rinunciando al diritto sulle cose comuni.

Nei casi in cui la proprietà esclusiva delle singole unità immobiliari appartenga a più comproprietari, l'obbligo della partecipazione alle spese è solidale tra gli stessi.

Nei casi di usufrutto su singole unità immobiliari, il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

Nei casi di locazione di singole unità immobiliari, il proprietario risponde nei confronti del Condominio del mancato pagamento da parte del conduttore degli oneri condominiali di competenza di quest'ultimo.

Art. 12

Ripartizione delle spese condominiali

Le spese di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria o le innovazioni riguardanti i beni comuni di interesse e godimento generale sono ripartiti tra tutti i condomini secondo i millesimi espressi nelle tabelle millesimali.

Le spese di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria o le innovazioni riguardanti beni comuni destinati a servire esclusivamente i condomini di singoli vani scala sono ripartiti solo tra questi ultimi, secondo i millesimi espressi nelle Tabelle speciali dei singoli vani scala approvate dall'Assemblea dei Condomini.

I valori espressi nelle tabelle possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, che ne fa domanda, se:

- sono conseguenza di errore;
- sono mutate le condizioni originarie, in conseguenza di innovazioni apportate all'edificio, con alterazione per più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Art. 13

Esecuzione delle spese, contabilità e riscossione degli oneri condominiali

Le spese di manutenzione ordinaria sono effettuate dall'Amministratore sulla base del preventivo annualmente approvato dall'Assemblea condominiale che reca anche la ripartizione delle spese tra i condomini.

Le spese di manutenzione straordinaria e quelle necessarie per le innovazioni deliberate sono effettuate dall'Amministratore sulla base di apposita autorizzazione dell'Assemblea condominiale, la quale dovrà recare anche l'approvazione del preventivo fornito dall'Amministratore, la ripartizione delle spese tra i condomini e la costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori deliberati.

L'Amministratore può effettuare, anche in assenza di previa autorizzazione dell'Assemblea, le spese necessarie ad eseguire opere urgenti di manutenzione straordinaria, ma deve riferirne all'Assemblea alla prima riunione utile, che provvede a convocare senza indugio, al fine di ottenere la ratifica assembleare sulle spese sostenute.

Nel caso l'intervento urgente sia frazionabile, l'Amministratore deve limitarsi a far eseguire le opere strettamente necessarie a rimuovere la situazione di pericolo o di pregiudizio, rinviando le ulteriori decisioni all'Assemblea, che provvede a convocare senza indugio.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

- da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, cosicché, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà comune o esclusiva dei condomini, nonché eventuali responsabilità verso terzi;
- da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano la immediata esecuzione dei lavori.

L'Amministratore provvede ad istituire uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al Condominio, su cui è tenuto a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini e da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del Condominio. Ciascun condomino, per il tramite dell'Amministratore, può chiedere di prendere visione e di estrarre copia, a proprie spese della rendicontazione periodica del conto condominiale.

I singoli movimenti in entrata ed in uscita sul conto condominiale sono annotati, in ordine cronologico, dall'Amministratore su un registro di contabilità. L'Amministrazione conserva anche tutta la documentazione contabile ed i documenti giustificativi delle spese effettuate, che i singoli

condomini ed i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono visionare in ogni momento, estraendone copia a proprie spese.

Ogni anno l'Amministratore sottopone all'Assemblea il rendiconto annuale della propria gestione, redatto ai sensi dell'art. 1130 *bis* c.c., ai fini dell'approvazione dello stesso.

L'Amministratore provvede a richiedere ai singoli condomini il pagamento degli oneri condominiali secondo la ripartizione delle spese deliberata ed approvata dall'Assemblea

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'Amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini morosi.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'Amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Art. 14

Spese di assicurazione del Condominio

L'Assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, fulmini e scoppio per perdite di gas.

La spesa per l'assicurazione del fabbricato è ripartita tra i proprietari del fabbricati stesso nella misura espressa nella Tabella millesimale generale approvata dall'Assemblea dei Condomini.

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l'Amministratore fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza assicurativa.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati a cura dei singoli condomini, tramite l'Amministratore, alla Compagnia assicurativa.

Ogni condomino è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione o dalla non tempestiva presentazione della denuncia.

Qualora la Compagnia assicuratrice preavvisi il sopralluogo dei propri periti per l'accertamento e la valutazione dei danni denunciati, l'Amministratore dovrà provvedere alla nomina di un tecnico, il quale parteciperà, eventualmente in contraddittorio, alla stesura ed alla sottoscrizione del relativo verbale.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore è riservata, in caso di danni relativi al singolo appartamento, al condomino interessato.

TITOLO V ORGANI E GESTIONE DEL CONDOMINIO

Art. 15

Organo Deliberativo: Assemblea di Condominio

L'Assemblea di Condominio è l'organo deliberativo del Condominio.

Essa è convocata annualmente in via ordinaria, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi, per trattare le materie riservate dalla legge e dal presente Regolamento alla sua competenza, che interessano gli indirizzi generali della gestione condominiale e l'amministrazione dei beni comuni.

L'Assemblea di Condominio provvede in particolare:

- alla conferma biennale o revoca dell'Amministratore, nonché alla determinazione del suo compenso annuale;

- all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra i condomini;
- all'approvazione del rendiconto annuale e all'impiego del residuo attivo di gestione;
- all'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni, costituendo un apposito fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori;
- all'autorizzazione dell'Amministratore a proporre azioni giudiziali o a resistere ad azioni giudiziali che esorbitano dalle attribuzioni di quest'ultimo;
- alla ratifica delle spese straordinarie di carattere urgente sostenute dall'Amministratore, in assenza di previa autorizzazione.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere comunicato ai condomini, tramite raccomandata, posta elettronica certificata o fax, almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per la prima convocazione, salvo il caso di particolare urgenza, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

L'Assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza 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 in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al Condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti 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, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 *quater*, 1120, secondo comma, 1122 *ter* nonché 1135, terzo comma, del codice civile devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122 *bis*, terzo comma, del codice civile devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'Amministratore.

I condomini possono farsi rappresentare nell'Assemblea da persone di loro fiducia, che non sia l'Amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Le deleghe alla stessa persona non possono rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

L'Assemblea nomina a maggioranza un Presidente che si farà assistere da un Segretario.

I verbali delle adunanze dell'Assemblea devono essere trascritti sul registro di cui all'art. 1129 c.c. e firmati dal Presidente e dal Segretario.

Il verbale della seduta deve sempre contenere notizie in ordine alla regolarità di convocazione dell'Assemblea ed alla validità della seduta.

L'Amministratore cura la comunicazione del verbale ai condomini assenti.

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

Art. 16

Organo Esecutivo: Amministratore di Condominio

L'Assemblea di Condominio nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 c.c., l'Amministratore, scegliendolo tra i soggetti che abbiano i requisiti previsti dall'art. 71 *bis* disp. att. c.c..

L'Amministratore dura in carica due anni ed il suo compenso è fissato con la delibera assembleare di nomina.

All'Amministratore sono demandate le attribuzioni tutte di cui agli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c.. ed in particolare:

- convocare, almeno una volta l'anno, l'Assemblea di Condominio;
- curare la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni dell'edificio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge vigente in materia;
- predisporre ogni anno il bilancio preventivo per il nuovo esercizio condominiale e quello consuntivo per l'esercizio chiuso, redatto ai sensi dell'art. 1130 *bis* c.c.;
- eseguire le delibere assembleari;
- vigilare sull'osservanza del Regolamento di Condominio ed irrogare sanzioni nei confronti dei condomini inadempienti al medesimo fino ad € 200,00 per ogni infrazione e, in caso di recidiva, fino ad € 800,00 per ogni infrazione. La somma è devoluta a favore del fondo condominiale per le spese ordinarie;
- disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;
- provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni;
- riscuotere le quote dei vari condomini;
- compiere atti conservativi dei diritti condominiali;
- curare la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le assemblee, nonché l'amministrazione e la contabilità del Condominio;
- rilasciare copia dei documenti condominiali ai condomini, o ai loro delegati, che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti;
- rendere possibile ai singoli condomini, o ai loro delegati, la consultazione presso lo studio dell'Amministratore di tutti i documenti giustificativi.
- L'amministratore potrà sospendere qualunque tipo di servizio o fornitura suscettibile di godimento separato, compreso erogazione di acqua fredda e calda, ai condomini non in regola con il pagamento delle rate approvate.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., dal presente Regolamento di Condominio o dall'Assemblea, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini, pena la possibilità di essere revocato.

Art. 17

Impugnazione delle delibere assembleari; dissenso dei condomini rispetto alle liti; impugnazione dei provvedimenti presi dall'Amministratore

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al Regolamento di Condominio, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel

termine perentorio di 30 (trenta) giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

Qualora l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'Amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro 30 (trenta) giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al Condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'Amministratore è ammesso ricorso all'Assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137 c.c..

Art. 18

Periodo di esercizio condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1^o gennaio di ogni anno e termina il 31 Dicembre.

Entro i termini di legge l'Amministratore dovrà procedere alla convocazione ordinaria dell'Assemblea per l'approvazione:

- del bilancio consuntivo dell'esercizio decorso;
- del bilancio preventivo per l'esercizio in corso;
- di un programma sulla gestione del nuovo esercizio.

TITOLO VI NORME FINALI E DI RINVIO

Art. 20

Rinvio alle leggi vigenti

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme stabilite e dal Codice civile e dalle altre norme vigenti in materia di condomini negli edifici.