RESIDENZA
VIA CARTAGINE n.3

90135 PALERMO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CONDOMINIO VIA CARTAGINE N. 3
90135 PALERMO

ART. 1 - OGGETTO.

Il Condominio che forma oggetto del presente regolamento è sito in Palermo Via Cartagine, 3 ed è suddiviso in n°56 porzioni materiali, oltre le parti comuni, come risulta da piano di divisione redatto dall'ingegnere Cosimo Sinagra con studio in Palermo Via Leonardo da Vinci 31.

ART. 2 - OBBLIGATORIETA'.

Ad ogni effetto di legge le disposizioni degli articoli seguenti obbligano i comproprietari, i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Ogni comproprietario è obbligato sia in via reale, sia in via personale, tanto in proprio che per i suoi aventi diritto e propri eredi, ed in via di fatto solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e tutti gli altri regolamenti e disposizioni di legge che nell'interesse comune venissero deliberati legalmente dall'assemblea dei proprietari stessi.

Inoltre viene fatto espresso richiamo alle norme vigenti in materia di condominio; anche in caso di vendita l'acquirente dovrà subentrare al venditore in tutti gli obblighi fissati del presente regolamento e di ciò, l'attuale condominio, con la sottoscrizione del presente atto, garantisce l'impegno a trasferire all'acquirente gli impegni e gli obblighi fissati dal regolamento.

ART. 3 - PARTI COMUNI.

a) Sono di proprietà ad uso comune ed indivisibile di tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, le seguenti cose ed impianti:

1) il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo sottosuolo, le opere di fondazione, i muri maestri ed altre opere di struttura e portanti;
2) i muri di recinzione dello stabile i due cancelli carrabili e quelli pedonali;
3) gli impianti idrici, elettrici e di fognatura sino al punto di diramazione degli impianti stessi alle singole porzioni materiali;
4) i locali adibiti all'impianto ascensore e l'impianto stesso;
5) quattro Locali ex lavanderie posizionate all'ultimo piano di ogni singola scala;
6) le zone adibite a verde con alberi e il campo bocce;
7) la cantina contraddistinta dal n.4 in uso alla società ENEL per l'ispezione dei cavi;
8) le cantine contraddistinte dal n.42 e 54;
9) il salone per le riunioni condominiali;
10) locale autoclave con vasca dalle misure di: lunghezza mt 6,00 - larghezza mt 5,00 - altezza mt 2,20;
11) il locale il cui era allocata la caldaia per i riscaldamenti ora in disuso;
12) le terrazze sovrastanti tutto lo stabile;
13) è considerato inoltre bene comune dei condomini l'aspetto estetico e architettonico delle facciate;

ART. 4 - USO DELLE PARTI COMUNI.

L'uso delle parti comuni deve essere garantito a tutti i condomini per i quali sono destinate. A tale scopo è vietato (salvo quelle tavolarmente iscritte):

a) occupare gli spazi comuni in qualunque modo e con qualunque oggetto. L'occupazione è, tuttavia, consentita quanto si debbono eseguire i lavori negli appartamenti o nelle parti comuni stesse, ma deve, comunque, essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose occupate, sentito il parere dell'amministratore;

b) collocare o fare transitare oggetti o mezzi di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture murarie e dei solai, delle pavimentazioni, delle scale o che comunque possano arrecare pregiudizi al diritto di proprietà degli altri condomini;

c) fare innovazioni anche lecite senza averne avuto preventivamente autorizzazione dell'assemblea nei modi di Legge;

d) porre ovunque avvisi o scritte pubblicitarie senza la preventiva autorizzazione della assemblea e delle autorità competenti;

e) lasciare macchine in sosta nelle parti comuni a tale uso non adibiti, salvo eccezionalmente, il tempo strettamente indispensabile per operazioni di scarico e carico;

f) parcheggiare, anche temporaneamente, biciclette, moto, autovetture o altri veicoli, nel cortile o lungo i percorsi pedonali e nell'area prospiciente il prospetto;

g) sciorinare panni, battere tappeti, ecc. oltre il parapetto dei terrazzini ed alle finestre, gettare immondizie ed oggetti qualsiasi e depositare sui terrazzini e sulle zone verdi di pertinenza, mobilio o materiali pericolosi o maleodoranti;

h) E' assolutamente vietato installare tende all'esterno della facciata principale della Via Cartagine;

i) E' assolutamente vietato installare condizionatori nella facciata principale della Via Cartagine ad eccezione di quelli portatili a zaino per il solo uso estivo e di qui condizionatori fissi posizionati nei balconi in modo tale da non deturpare il prospetto "assemblea del 14 maggio 2004";

j) E' consentita l'installazione di tende da sole sui terrazzini interni purché eseguite con tessuto e struttura di tipo uniforme da decidere in assemblea;

k) E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dalle abitazioni e di evitare con ogni mezzo che, abbaiando, rechino disturbo ai vicini, specialmente di notte. Dovranno inoltre evitare che i medesimi animali lordino sulle aree comuni del condominio;

l) E vietato buttare dalla finestra rimanenze di cibo per dare darlo a mangiare ai gatti, né tantomeno sporcare con del cibo avanzato le parti comuni dello stabile se non in un apposito luogo da decidere in assemblea condominiale;

m) E' vietato oltre le ore 22.00 suonare, cantare, ballare, salvo in occasioni eccezionali e con il consenso dei vicini, e fare funzionare apparecchi radio-televisivi, impianti stereo o simili ad alta tonalità, nonché mettere in funzione apparecchi elettrodomestici (lavatrice, lavastoviglie, aspirapolvere ecc.) all'interno degli appartamenti è doveroso calzare pantofole o scarpe con suola morbida ed attuare tutte le precauzioni per evitare disturbo ai vicini;

n) Manomettere gli impianti nell'interno dei locali di singola proprietà senza preventivo preavviso dell'amministratore, al quale spetta di controllare l'opera autorizzata;

o) Accendere fuochi o mettere in funzione barbecue in tutta l'area comune del condominio;

p) Collocare di propria iniziativa targhe apposte all'ingresso del condominio. Eventuali insegne di esercizio (non provvisorie) potranno essere installate esclusivamente previo intesa tra tutte le unità che intendono usufruire di detti spazi, accordando comunemente il modello di insegna che dovrà essere tassativamente uguale per tutti a tutela del decoro della facciata dell'edificio.

ART. 5 - POSTI AUTO.

Ciascun condomino ha di diritto un posto auto, come indicato nei singoli atti di proprietà dei 54 appartamenti, e contrassegnati da un numero delineato da strisce bianche. Invece i posti delineati con le strisce gialle sono destinati a richiesta dei soli condomini residenti dietro pagamento di un piccolo contributo da versare nelle casse del condominio insieme alla rata mensile per le spese ordinarie condominiali e precisamente € 10,00 per le macchine e €2,00 per le moto, come da delibera condominiale del 13 novembre 2009 e del 12 novembre 2011.

I posti auto a pagamento sono di esclusiva pertinenza condominiale e pertanto saranno ceduti in affitto solo ad esclusivo uso dei soli condomini residenti nello stabile e comunque dietro richiesta scritta. Il contributo versato sarà destinato in un fondo da utilizzare secondo le direttive dell'assemblea per le opere di carattere straordinario.

ART. 6 - OBBLIGHI.

Ciascun condomino è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art. 2049 C.C..

Tutte le unità immobiliari hanno diritto di installare nell'apposito spazio dei terrazzi dispositivi di ricezione segnali radio/televisivi nonché il diritto di accedervi per le necessarie manutenzioni (salvo quanto disposto all'art. 9 in merito all'accesso alle terrazze).

Per tutte le unità immobiliari sono vietate destinazioni che siano incompatibili con il decoro e la tranquillità del condominio. In particolare è fatto espresso divieto di esercitare la prostituzione all'interno delle unità immobiliari.

ART. 7 - MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI.

Sono vietate al singolo condominio non solo le innovazioni, ma anche la modificazione delle cose comuni di cui all'art. 1102 C.C. non preventivamente consentite dall'assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed il risarcimento dei danni. La deliberazione con la quale si nega il consenso alla modificazione di cui all'art. 1102 C.C. o lo subordina a determinate condizioni, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'autorità giudiziaria.

ART. 8 - LAVORI IN LOCALI DI PROPRIETÀ PARTICOLARE.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione di cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità o la sicurezza dell'edificio od alterare il decoro architettonico. Egli, a richiesta o previo preavviso dell'amministratore, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed all'esecuzione dei lavori che fosse necessario eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto alla riparazione dei danni conseguiti alle cose di sua proprietà. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, devono darne notizia all'amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1102 C.C. e dell'articolo precedente.

ART. 9 - DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE.

In deroga al disposto dell'art. 1127 C.C. la sopraelevazione degli edifici in condominio è vietata.

ART. 10 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI.

Il criterio di ripartizione delle spese comuni è stabilito in base alle tabelle allegate al presente regolamento redatte dall'ingegnere Cosimo Sinagra con studio in Palermo Via Leonardo da Vinci 31. Nessun condominio può sottrarsi al contributo per le spese indicate in proporzione alla sua quota millesimale nemmeno nel caso che non ne tragga diretto vantaggio o principio della solidarietà condominiale. E' tuttavia ammesso che l'assemblea, nell'approvare una spesa che interessi solo un gruppo di condomini, determini contemporaneamente come tale spesa vada eccezionalmente e per quella volta, ripartita.

VANO SCALA.

Le spese per la pulizia occorre dividere in percentuale la fattura nella misura del 15% a scala e il restante 40% in parti uguali.

Le spese del consumo dei contatori della luce che alimenta la luce scala e il consumo dell'ascensore di ogni singola scala, occorre dividere in percentuale la relativa fattura nella misura del 60% per ascensore "tabella C" e 40% luce scale "tabella B".

La manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione delle scale, vanno suddivise fra i proprietari delle pp.mm. servite dalle medesime, in proporzione al valore delle singole unità secondo la tabella "B".

SPESE GENERALI.

Tutte le spese generali, quali il compenso all'amministratore, bancarie, postali, tasse, illuminazione piazzale esterno e parti comuni, giardiniere, tasse, raccomandate, cancelleria ecc., vanno suddivise in parti uguali ad eccezione delle spese per l'assicurazione dell'edificio da suddividere in base ai millesimi di proprietà tabella "A".

ART. 11 - TETTO:

L'accesso al terrazzo di copertura ove sono installati le antenne TV e parabole satellitari è consentito soltanto al personale addetto alla manutenzione autorizzato da parte dell'Amministratore del Condominio in quanto tutti i terrazzi sono dichiarati non calpestabili. Le spese di manutenzioni straordinarie e ricostruzioni sulle parti private del tetto saranno a carico dei proprietari del tetto e stabiliti secondo i criteri dettati dall'articolo 1117 del c.c. e la nota a firma dell'ingegnere Cosimo Sinagra con la quale indica le tabelle millesimali da adottare modificate nel mese di marzo del 2000.

ART. 12 - ASCENSORE:

Le spese di manutenzione straordinaria e ordinaria dell'ascensore, le spese di elettricità conteggiate in base all'apposito conta kilowatt, contratti di manutenzione, ecc., vanno suddivise in base ai millesimi di proprietà della stessa Tabella "C".

ART. 13 - FORFETTARIZZAZIONE SPESE ELETTRICHE.

La differenza tra quanto conteggiato dagli appositi conta kilowatt e il totale delle spese elettriche, verrà diviso forfettariamente nel seguente modo:

- 20 % per le luci scale e parti comuni;
- 80 % per la luce ascensore;

Diverse proporzioni potranno essere disposte dall'assemblea a maggioranza di millesimi. Con la stessa maggioranza si potrà deliberare di inserire dei conta kilowatt per la suddivisione del consumato. La spesa per l'installazione degli stessi sarà a carico di tutti in parti uguali.

ART. 14 - CONSUMO IDRICO

Il costo dell'acqua verrà ripartito in base al consumo effettivo calcolato dall'apposito contatore posto in ciascun appartamento e secondo le indicazioni delle spese a metro cubo indicate nella bolletta. La eventuale eccedenza per il consumo dell'acqua usata per la pulizia della scale e per le piante in giardino sarà suddiviso in parti uguali.

Nel caso in cui la fattura non può essere pagata entro la data di scadenza a seguito del ritardato pagamento di alcuni condomini, l'amministratore passati 15 giorni dalla scadenza e in base alla disponibilità di cassa, paga la fattura e la eventuale mora sul ritardato pagamento, sarà suddivisa in parti uguali tra condomini ritardatari.

ART. 15 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINIO.

Il condominio deve comunicare per iscritto all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato ad ogni effetto nei locali di sua proprietà e se questi sono chiusi o disabitati, presso la cassetta postale. Nel caso di trasferimento di proprietà o costituzione di usufrutto il condomino è tenuto:

a) a comunicare all'amministratore le generalità ed il domicilio del nuovo proprietario o usufruttuario;

b) a consegnare al nuovo proprietario o usufruttuario, contestualmente alla stipula dell'atto, il presente regolamento;

c) a cedere al nuovo proprietario o usufruttuario la quota di comproprietà dei fondi di riserva.

Il condominio che affitta i suoi locali deve comunicare all'amministratore le generalità dell'inquilino e deve informarlo dell'eventuale risoluzione del contratto. Dovrà inoltre obbligare il conduttore ad osservare il regolamento, tenendo responsabile in solido di ogni inadempienza.

ART. 16 - IRREPERIBILITA' DEI CONTRIBUTI.

I contributi versati dai condomini in un eventuale fondo di riserva sono irrepetibili. Nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto del piano o di frazione del piano, cui si riferiscono i contributi, subentri un altro titolare i contributi stessi rimangono a lui attribuiti dovendo le parti interessate provvedere tra esse al regolamento del rapporto contributivo.

ART. 17 - ASSICURAZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'edificio deve essere assicurato contro i danni dell'incendio e della responsabilità civile. L'assemblea può deliberare in merito all'assicurazione dei danni provocai dal conduttore, e garanzie accessorie come danni causati da rotture degli impianti, ricerca guasti, ecc. Ciascun condomino ha però la facoltà di assicurare le proprie cose con contratto integrativo per quel valore che non ritenga coperto dal contratto principale. L'assicurazione dovrà essere stipulata immediatamente e senza indugio dall'amministratore, con l'agenzia Milano Assicurazioni e rinnovata alla sua scadenza salvo diverso parere espresso in sede di assemblea. Le spese del contratto saranno a carico di tutti i proprietari in base ai millesimi di proprietà tabella "A".

ART. 18 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA.

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

- l'amministratore;
- l'assemblea.

ART. 19 - AMMINISTRATORE - NOMINA.

L'amministratore del condominio viene nominato dall'assemblea, egli durerà in carica un anno e potrà essere rieletto. L'amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento dei suoi compiti, sotto la sua responsabilità.

ART. 20 - COMPITI E POTERI DELL'AMMINISTRATORE.

I compiti dell'amministratore, regolati dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del C.C. sono:

a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea ed assicurare l'osservanza dei regolamenti;
b) riscuotere i contributi e pagare le spese alle rispettive scadenze;
c) redimere, se possibile, eventuali divergenze tra condomini;
d) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini.

e) compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;

f) rappresentare il condominio, attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni ed il rispetto del regolamento, sia nel confronto dei terzi che di singoli condomini;

g) provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali dell'assemblea, delle delibere del consiglio di condominio, del libro cassa, al pagamento delle imposte e delle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;

h) ordinare lavori di manutenzione che rivestano carattere di urgente necessità, previo parere favorevole del consiglio di condominio, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;

i) predisporre, per ogni gestione annuale, un prospetto preventivo di spesa, accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni condominio; detto progetto dovrà essere approvato dall'assemblea e tale approvazione darà titolo all'amministratore per agire nei confronti dei condomini morosi;

j) presentare all'assemblea per l'approvazione, entro sessanta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata. Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro trenta giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

ART. 21 - FONDO DI RISERVA.

Per poter far fronte a spese di carattere imprevedibile ed urgente è stato istituito un "fondo di riserva" derivato dai contributi versati dai condomini per le seconde auto o moto con l'obbligo di riferire alla prima assemblea. Di detto fondo di riserva deve essere tenuta una contabilità a parte che non ricade in quella del fondo comune.

ART. 22 - ESERCIZIO FINANZIARIO.

L'esercizio finanziario ha inizio il 1° Gennaio e termine il 31 Dicembre di ogni anno. L'assemblea ordinaria sarà convocata indicativamente nel mese di Febbraio o Marzo.

ART. 23 - MOROSITÀ E SANZIONI.

Il condominio è costituito in mora, senza bisogno di previa intimazione, per il solo fatto di mancato pagamento alla scadenza stabilita. Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico.

In caso di morosità superiore a tre mesi di ritardo, dovrà essere applicata una sanzione pari all'interesse legale della somma dovuta, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per attuazione del codice civile. Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione è dovuto di norma al fondo di riserva. E' inoltre dovuto all'amministratore, dal condomino costituito in mora, il pagamento di una somma a compenso degli oneri di sollecito e delle spese sostenute (spese postali, amministrative, ecc.).

L'amministratore potrà sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Per la riscossione dei contributi, in base ai consuntivi annuali, l'amministratore può attendere decreto d'ingiunzione.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 dispos. Att. C.C.).

Nessun rapporto amministrativo e finanziario esiste tra amministratore e inquilini del condominio.

Pertanto ogni condomino è obbligato, in ogni caso, al versamento anticipato di tutte le spese inerenti agli appartamenti dati in affitto, salvo poi ricevere dall'amministratore i conteggi delle spese dei servizi per ottenere il rimborso degli inquilini.

ART. 24 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA'.

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la loro responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata all'amministratore del condominio entro 30 giorni da quello in cui il condomino ha avuto notifica della deliberazione, con atto di significazione.

Se la causa ha sito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro quota, a rifondere quella parte di spese della causa che non è stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

ART. 25 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI.

Accanto all'amministratore ed all'assemblea si trova un terza figura utile alla gestione del condominio ed è proprio quella del consiglio dei condomini.

Innanzitutto possiamo definire il consiglio dei condomini come l'organo con funzioni consultive e di controllo dell'operato dell'amministratore. Molto spesso, infatti, l'istituzione di questa figura serve proprio a dare un supporto all'amministratore nello svolgimento del proprio mandato ma anche a controllare che lo stesso agisca nel pieno interesse del condominio.

Sono nominati in numero dispari in sede di assemblea ordinaria fra i condomini, dura in carica un anno ed è rieleggibile. Essi sono convocati dall'amministratore ogni qualvolta lo stesso ne riterrà opportuno avvalendosi dei mezzi di informazione semplice. Delle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza dagli intervenuti alle riunioni, deve essere redatto un processo verbale in apposito libro e deve essere tenuta copia delle eventuali risposte per corrispondenza.

I Consiglieri nominati in sede assembleare che quelli nominati dallo stesso amministratore in sostituzione dei dimissionari, scelti all'interno dei condomini dello stabile delle rispettive scale, collaborano alla formazione dell'ordine del giorno delle assemblee ed anche alle decisioni relative all'esecuzione di lavori straordinari urgenti previsti dall'ultimo comma dell'art. 1135 c.c..

In mancanza di un termine di durata dell'incarico, per analogia con la figura dell'amministratore, si può dire che il consiglio dura in carica un anno; al pari dell'amministratore, l'impossibilità di rielezione dei

componenti del consiglio (ad esempio per mancanza del quorum) comporta la c.d. prorogatio della carica per quelli uscenti.

Nessuna norma di legge prevede o disciplina le funzioni di questo organismo ed in merito anche la giurisprudenza è estremamente generica; pertanto si può tranquillamente affermare che il Consiglio di Condominio ed i Consiglieri non hanno alcun potere sostitutivo dei poteri dell'assemblea o dell'amministratore. E' quindi particolarmente importante che chi ricoprirà l'incarico di Consigliere abbia ben presente che si pone al servizio del condominio in forma totalmente gratuita e che quanto andrà a riferire e sottoporre all'amministratore dovrà rispecchiare le reali esigenze dei condomini e che, in ogni caso, l'ultima decisione spetterà all'amministratore, essendo lui e solamente lui il responsabile di eventuali errori.

Il Consiglio ha il preciso compito di segnalare all'amministratore tutti gli eventuali disservizi e suggerire le soluzioni più idonee per sopperire agli stessi, deve supportare l'amministratore nella scelta dei fornitori esaminando e valutando i vari preventivi, deve segnalare all'amministratore eventuali trasgressioni al Regolamento da parte di condomini ed inquilini, deve affiancare l'amministratore nel prendere decisioni in tempi brevi quando non è possibile attendere l'assemblea facendosi portavoce dei desideri dei condomini. Il consiglio di condominio esercita le funzioni demandate dall'assemblea e dal presente regolamento e riferisce annualmente all'assemblea in merito alla revisione contabile.

L'amministratore che interrompe il suo rapporto di lavoro può consegnare al consiglio di condominio la documentazione della gestione, in modo che essa venga custodita e che il passaggio a un nuovo amministratore avvenga in modo rapido ed efficiente.

ART. 26 - ASSEMBLEA.

L'assemblea condominiale è il luogo in cui si assumono le decisioni più importanti relative alla vita del condominio. L'assemblea è composta da tutti i proprietari delle singole unità abitative, ma ad essa possono partecipare anche gli usufruttuari (cioè le persone che hanno acquisito il diritto di utilizzare l'abitazione per un determinato periodo) e gli inquilini in determinate circostanze. Si distingue tra assemblea ordinaria (convocata necessariamente per l'approvazione dei consuntivi e dei preventivi) e assemblea straordinaria (per la valutazione di specifiche situazioni).

L'assemblea condominiale è l'organo del condominio che assume le decisioni che riguardano le parti comuni del condominio stesso ed è composta da tutti i proprietari delle singole unità abitative. Tra i compiti dell'assemblea si ricordano:

- la nomina, la conferma e la revoca dell'amministratore oltre alla retribuzione di quest'ultimo
- l'approvazione dei preventivi delle spese e la loro ripartizione tra i condomini
- l'approvazione del consuntivo annuale presentato dall'amministratore
- la decisione in merito alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni (cioè i miglioramenti che si intendono apportare ai servizi comuni) costituendo obbligatoriamente un fondo speciale a copertura delle spese. Se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che prevede il

pagamento graduale dei lavori in funzione dello stato avanzamento lavori, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti

- la valutazione sui provvedimenti dell'amministratore
- la decisione di intraprendere una causa a nome del condominio oppure di difendersi all'interno di un processo
- l'attribuzione all'amministratore di poteri speciali
- la modifica o l'approvazione del regolamento di condominio
- le decisioni circa la modifica o l'approvazione della tabella millesimale
- l'irrogazione della sanzione (pagamento di una somma) per le infrazioni al regolamento di condominio.

Più in generale all'interno dell'assemblea si assumono le decisioni che riguardano i rapporti tra i condomini e l'utilizzo delle cose comuni. L'assemblea, quindi, non ha potere di intromettersi nella gestione che i singoli condomini fanno delle proprie unità abitative salvo che dal loro comportamento derivino dei danni per gli altri condomini oppure per le parti comuni.

All'assemblea condominiale partecipano in primo luogo i proprietari delle singole unità abitative che possono però delegare altri a partecipare (vedi la scheda sulla convocazione e partecipazione all'assemblea). In ogni caso, all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. Se la singola unità abitativa appartiene a più persone questi hanno tutti il diritto di partecipare all'assemblea, tuttavia il diritto di voto spetterà ad uno solo di essi. Sicuramente hanno diritto di partecipare anche gli usufruttuari, cioè quei soggetti che hanno acquisito il diritto di utilizzare l'unità abitativa per un determinato periodo. Ugualmente hanno diritto di partecipare anche gli inquilini (i c.d. conduttori) delle unità ad uso abitativo che hanno anche diritto di voto per quanto riguarda le decisioni che riguardano la modificazione di servizi di cui beneficiano (si pensi ad esempio al riscaldamento) nella misura in cui nel contratto di affitto è previsto che paghino direttamente le relative spese o le rimborsino al proprietario.

Assemblea ordinaria e straordinaria

L'assemblea condominiale deve essere convocata almeno una volta l'anno per l'approvazione dei conti della gestione, quindi dei preventivi di spesa e del consuntivo dell'anno precedente. In questi casi si parla di assemblea ordinaria. L'assemblea può poi essere convocata tutte le volte che è necessario decidere su questioni particolari e si parla allora di assemblea straordinaria. Vi sono casi in cui l'amministratore è comunque tenuto a convocare un'assemblea straordinaria e ciò avviene quando:

vi è una richiesta di almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio

vi è la richiesta anche di un solo condomino per decidere sull'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o per l'accesso ad una rete informatica

- uno dei condomini decide di eseguire sulla sua proprietà esclusiva delle opere che possono provocare dei danni per gli altri condomini
- uno dei condomini fa richiesta di installare sulla sua proprietà esclusiva un impianto di produzione di energia

L'assemblea si riunisce in via ordinaria indicativamente non oltre i sessanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione.
L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme a copia del rendiconto, con allegato prospetto dei conti individuali, del bilancio preventivo e del prospetto di riparto delle spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunata in seconda convocazione, fissata a norma dell'art. 1136 C.C..
Analogamente si procede nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta.

ART. 27 - FORMALITA' DI PRELIMINARE DELL'ASSEMBLEA.

I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario. Quest'ultimo potrà essere anche l'amministratore.

ART. 28 - PARTECIPANTI E DELEGHE.

L'assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono il condominio. Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà, non può intervenire in assemblea (salvo approvazione dell'unanimità dell' assemblea), qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama l'art. 67 delle disposizioni di attuazione del C.C..
Qualora il condominio sia una società, questa interviene in assemblea a mezzo del suo Legale Rappresentante o di persona delegata. Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso, (ad esempio marito e moglie, ecc.), ha diritto di intervenire in assemblea una unica persona designata per iscritto dagli altri proprietari pro-indiviso.
Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare, un altro condomino o un'altra persona. E' illegale la delega a terzi da parte del delegato. La delega può essere in ogni caso scritta in calce al foglio d'invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce. I condomini si impegnano a non conferire più di **tre deleghe** alla stessa persona.

ART. 29 - DIRITTO DI VOTO.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse, o rapporti per forniture e lavori tra essi e il condominio.

ART. 30 - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA.

La validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 C.C. si accetta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

ART. 31 - VALIDITA' DELLE DELIBERE.

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno 2/3 del valore dell'edificio e dei 2/3 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.
Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il 10° giorno. In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio ed il terzo dei partecipanti al condominio.
Fanno eccezioni le delibere concernenti:

1. la nomina e revoca dell'amministratore;
2. le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore;
3. la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie ivi compresi i rifacimenti e verniciatura di ogni parte delle facciate (anche per gli enti e gli infissi di proprietà esclusiva che interessano l'estetica dell'edificio) che devono essere approvate, in ogni caso con la maggioranza degli interventi e di almeno la metà del valore dell'edificio;
4. le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo rendimento delle cose e degli impianti o servizi comuni;
5. la costruzione di nuovi impianti e l'attivazione di nuovi servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e di almeno 2/3 del valore dell'edificio.

ART. 32 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA.

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

a) il luogo, la data dell'adunanza, ora di inizio e termine, ordine del giorno;
b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
e) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale può essere trascritto in formato Word e incollato nell'apposito registro entro 5 giorni, e deve essere firmato dal presidente e dal segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministrazione nei successivi 30 giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo avanti l'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato, salvo il disposto dell'art. 1137 C.C..

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti ed i dissenzienti in minoranza.

ART. 33 - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE.

Per quanto non è disposto dal presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizione della legge comune.

Il presente regolamento è stato letto integralmente il **7 febbraio 2014** in sede di assemblea ordinaria dei condomini, approvando a maggioranza assoluta tutti i 33 articoli. Le 14 pagine compresa la presente sono state firmate seduta stante dall'amministratore Rag. Danilo Barone e successivamente vidimate con il sigillo condominiale.

Detto regolamento sostituisce per intero il precedente ed entra in vigore dal giorno successivo all'approvazione "8 febbraio 2013", con effetto retroattivo per quanto riguarda il solo articolo 23, ed è obbligo a chiunque rispettarlo.

L'originale è trattenuto dall'amministratore, il quale successivamente, ed in base alle risorse finanziarie della cassa condominiale, predisporrà copia per ivi essere consegnata ai tutti i condomini e proprietari.

Il presente regolamento infine sarà pubblicato nel sito del condominio in modo da essere visibile a tutti.

In caso di affitto dell'appartamento il regolamento condominiale dovrà essere allegato agli atti del contratto di locazione

CONDOMINIO VIA CARTAGINE N. 3 90135 PALERMO

L'amministratore pro tempore

Rag. Danilo Barone

Danilo Barone