REGOLAMENTO DEL COMPLESSO CONDOMINIALE IN BERGAMO VIA G. PASCOLI 3-7

PARTE I - GENERALITÀ

Art.1
OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del Complesso immobiliare in Bergamo costituito da tre corpi di fabbrica sulle vie Taramelli, Giovanni Pascoli e Clara Maffei. Il complesso è identificato alla partita 138 nel C.E.U. del Comune di Bergamo dai mappali 324, 1945, 8721, 8722, 1250, 13910, 13908, 13909, 13907, 13906, 13905, 13904, 13903, per un totale di 286 unità immobiliari. Per 28 U.I. (posti auto) sono in corso, presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo (ex U.T.E.) le procedure per l'accatastamento.

Il suddetto Complesso è di proprietà della CONSAP S.p.A. - Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A., la quale dichiara che l'immobile le è pervenuto in forza di atto di scissione parziale a rogito Notaio Matilde Atlante di Roma, Rep. 7040/3574 del 24.09.1993, registrato a Roma il 28 successivo al n. 43499 serie 1/B, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Verona in data 21.10.1993 al n. 9496 d'ordine e al n. 6895 del registro particolare dall'Istituto Nazionale delle Assicurazioni S.p.A. (a sua volta derivante dalla trasformazione dell'ente Pubblico "Istituto Nazionale delle Assicurazioni", disposta con D.L. 11.07.92 n. 333, convertito con modificazioni dalla l.8/8/92 n. 359).

Art. 2
DESCRIZIONE ED INDICAZIONE DEL CONDOMINIO

La CONSAP S.p.A. - Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A., procedendo alla vendita frazionata della singole unità Immobiliari del suddetto complesso, le costituisce in Condominio.

Tutte le planimetrie allegate al presente Regolamento hanno valore semplicemente indicativo senza, pertanto, impegno alcuno specie per quanto riguarda le misure.

Una migliore ed analitica descrizione (senza che le destinazioni attuali alla formazione del presente Regolamento, appresso indicate per le Unità Immobiliari ad uso diverso dall'abitazione debbano essere ritenute permanenti agli effetti condominiali, potendo le stesse essere successivamente variate col solo limite del rispetto della normativa vigente in materia urbanistica e di disciplina al commercio e delle prescrizioni di cui al successivo art. 6, lettera D, in quanto applicabili) individua l'intero complesso come segue:

ABITAZIONI	n. 113
UFFICI	n. 20
NEGOZI	n. 16
MAGAZZENI	n. 3
AUTORIMESSE	n. 67
POSTI AUTO	n. 58
CANTINE (non unite ad altre U.I.)	n. 9

PARTE II

Art.3
ENTI CONDOMINIALI

Sono oggetto di proprietà comune e indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive degli edifici, le opere, installazioni e manufatti indispensabili al godimento ed alla conservazione degli edifici stessi come specificato dall'art. 1117 C.C. ed in particolare:

- il suolo su cui sorgono i fabbricati;
- le fondazioni e gli elementi costituenti la gabbia cemento armato, i muri perimetrali di riempimento e di tamponamento compresi quelli delle scale e dei vani ascensori, la copertura degli edifici;
- le pensiline di ingresso, le aree dei cortili interni;
- il locale autoclavi con i relativi macchinari e le colonne montanti dell'acqua sino alle saracinesche, delle singole U.I.;
- i locali ed i macchinari degli ascensori, le cabine ENEL;
- la rete degli scarichi sino al punto di diramazione degli appartamenti e i locali depositi immondizie;
- gli impianti di illuminazione dei locali comuni compresi quelli delle scale, di gas e di energia elettrica sino ai contatori dei singoli utenti e gli impianti di citofono;
- i macchinari relativi all'impianto di riscaldamento, centrale termica e deposito combustibile, il tutto in più locali, sono comuni a tutti i condomini del fabbricato;

- i muri interni che dividono i locali sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

E' oggetto di proprietà comune anche quant'altro non sopra elencato che non risulta di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Inoltre, tutti i vani, di proprietà sia comune che esclusiva dei singoli condomini, posti ai piani sotterranei sono gravati di servitù passiva, per permettere l'ispezione di tubi, canne e fili elettrici.

Art. 4
MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI

Sono vietate al singolo condomino innovazioni e modifiche delle cose comuni non preventivamente autorizzate dall'Assemblea.

Art. 5
CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE E I SERVIZI COMUNI

Tutti i condomini devono contribuire, secondo le proporzioni precisate nelle Tabelle Millesimali allegate (con relazione illustrativa e disegni a corredo), alle spese necessarie per la conservazione delle cose comuni elencate all'art. 3 del presente Regolamento, nonché alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le stesse e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 C.C., alle spese per le assicurazioni, nonché a quelle per il servizio di portineria, illuminazione e pulizia dei locali e spazi comuni, per l'acqua, riscaldamento, Amministrazione e per quelle eventuali liti condominiali, salvo recesso.

Il condomino non può, rinunziando ai diritti sui beni comuni, sottrarsi a contribuire nella spesa per la loro conservazione.

Il ritardo nel pagamento delle quote dovute comporterà l'obbligo del pagamento, a favore della gestione comune, degli interessi di mora ad un saggio annuo pari alla misura del tasso debitore praticato dalle aziende di credito italiane sugli scoperti di conto corrente vigente al momento del verificarsi dell'inadempienza e con un minimo del 5% sulla somma dovuta.

Nel caso di perdurante morosità l'Amministratore, in alternativa alla procedura di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, è autorizzato ad emettere, nei confronti del condomino moroso, tratte con spese per importi sino a concorrenza delle quote risultanti a carico del condomino stesso, dai piani di riparto debitamente approvati dall'Assemblea, maggiorati degli interessi di cui al comma precedente e delle spese.

Art. 6
DESTINAZIONE ED USO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI E DELLE PARTI COMUNI

I condomini sono obbligati per sé ed aventi causa ad osservare le seguenti prescrizioni:

A) astenersi da qualsiasi comportamento che possa arrecare danno agli stabili o agli abitanti di essi, anche per ragioni di indole morale e che comunque contrastino col decoro e col carattere delle case destinate ad uso di civile abitazione e negozi;

B) allo scopo di permettere il tempestivo intervento in caso di necessità il condomino che si assenta oltre 24 ore dovrà consegnare le chiavi dell'appartamento al portiere od a persona di sua fiducia;

C) ogni condomino dovrà consentire che nei locali di sua proprietà si proceda, previo preavviso, alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'amministrazione o dall'Assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni subiti. Comunque il condomino potrà rifiutarsi di far eseguire i lavori entro i locali di sua proprietà ove le opere possano eseguirsi dal di fuori, ancorché ciò comporti una maggiore spesa per il condominio. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere, nei locali di loro proprietà esclusiva l'esecuzione di opere o di lavori che possono interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o parte di esso, debbono darne comunicazione scritta all'amministratore almeno 24 ore prima dell'inizio dei lavori stessi;

D) oltre le limitazioni previste dagli art. 1119 e 1121 C.C. è fatto divieto:

- di lasciare aperte le porte di appartamenti, cantine e accessi ai sotterranei;
- di sporcare, ingombrare e occupare, in qualsiasi modo pianerottoli, scale, e tutti i locali e gli spazi di proprietà comune;
- di disturbare i vicini con schiamazzi, rumori molesti, apparecchi elettrodomestici, canti, suoni e danze usando strumenti musicali in modo assordante o fastidioso, fermo restando che, dopo le ore 23.00 e prima delle 8.00 i suoni e i canti sono tassativamente proibiti e che in qualsiasi ora della giornata gli apparecchi radio e televisione, registratori e giradischi devono essere tenuti a basso regime;
- di gettare negli acquai e nei vani dei servizi materiali che possono ingombrare le tubazioni di scarico. Le spese occorrenti allo sgombro degli scarichi, come pure quelle derivanti dai danni agli impianti comuni saranno a carico di chi le ha provocate;
- qualora non venga rinvenuto il responsabile degli ingombri o di qualsiasi altro danno, le spese necessarie per la riparazione o sostituzione verranno ripartite fra i condomini che usufruiscono della colonna ingombrata o della parte danneggiata in proporzione ai rispettivi millesimi;
- di tenere materiale infiammabile, esplosivo, corrosivo o maleodorante nei locali, (nelle cantine di accedere, e tantomeno di sostare, nelle aree interrate adibite a spazi di manovra e autorimesse private, con autoveicoli dotati di impianto di alimentazione a gas);
- di tenere nei balconi vasi di fiori privi di sottovaso (o vasi con supporto in sporgenza del parapetto);
- di alloggiare animali negli spazi comuni o tenere nelle proprietà individuali animali molesti o pericolosi, che possano arrecare danno o disturbo;
- è inoltre vietato in modo assoluto di destinare gli appartamenti ad uso di uffici pubblici o attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di gabinetti di cura o ambulatori per malattie infettive e contagiose e ripugnanti, ad esercizio di affittacamere, scuole di ballo, pensioni, ed a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene o al decoro degli edifici, salvo quanto già in essere.

Art. 7
BATTITURA DEI TAPPETI

La battitura dei tappeti, stuoie, coperte, lenzuoli ed altri oggetti di vestiario potrà essere fatta soltanto dalle ore 8.00 alle ore 10.00 e solo all'interno dei balconi di ciascun condomino e non al di fuori di essi.

Art. 8
USO DEGLI ASCENSORI

Gli ascensori devono essere adibiti al solo trasporto di persone. E' vietato l'uso degli ascensori ai bambini di età inferiore di anni 12, se non accompagnati da persona di età superiore alla predetta, nonché agli animali anche se accompagnati. E' vietato adibire gli ascensori al trasporto di merci, mobili ed oggetti che mal si conciliano col normale uso dello stesso. In ascensore è vietato fumare. Ogni guasto per errata manovra o altro sarà riparato a spese della parte che ha provocato il guasto.

Art. 9
ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario del condominio è annuale, con inizio al 1 Luglio di ogni anno e termina al 30 Giugno di quello successivo.

Art. 10
RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, per l'esercizio dei servizi comuni e le innovazioni deliberate dall'Assemblea, verranno ripartite come segue:

A) l'assegno all'Amministratore, le spese di assicurazione, le imposte e tasse, (sempreché le stesse, per la loro specificità, non facciano carico ai singoli condomini o gruppi di condomini) le spese straordinarie di interesse generale e di innovazione saranno ripartite proporzionalmente ai millesimi di proprietà come definiti nella Tabella n° 1 allegata;

B) le spese di illuminazione delle scale, delle parti, degli spazi e locali comuni, i canoni di acqua potabile e fognatura relativi alle singole scale, le riparazioni ordinarie delle parti comuni salvo quanto stabilito in seguito ed in genere tutte le spese, saranno ripartite proporzionalmente ai millesimi attribuiti ad ogni proprietà immobiliare come dalla apposita Tabella n° 2 allegata;

C) le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento, nonché per l'eventuale sua ricostruzione, saranno ripartite fra i condomini secondo le apposite Tabelle allegate. Nessuno dei condomini potrà sottrarsi alla quota spese di riscaldamento, anche se i locali occupati non sono abitati durante la stagione invernale. Le attuali ripartizioni millesimali di Riscaldamento, (in deroga alle precedenti) non comprendono

le entità delle autorimesse, anche se quest'ultime hanno le predisposizioni per usufruire del servizio.

D) le spese di manutenzione straordinaria o ricostruzione delle scale e relativi accessori, compresi gli intonachi ed i rivestimenti delle pareti che ne costituiscono il vano, saranno ripartite secondo le Tabelle nn° 3,4;

E) le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria per l'esercizio degli ascensori saranno ripartite secondo le Tabelle nn° 3,4,5;

F) le spese relative al servizio di portierato saranno ripartite secondo l'apposite Tabelle n° 7,7a;

G) le spese per la manutenzione ordinaria, l'illuminazione e la pulizia del corsello dei boxes, della rampa e del cancello elettrico, saranno ripartite secondo l'apposite Tabelle n° 2,6 allegate;

H) le spese per la manutenzione e conservazione dei soffitti e dei solai fra gli appartamenti saranno ripartite a norma dell'art. 1125 C.C.; quelle dei muri divisori degli appartamenti saranno a carico dei proprietari confinanti in parti uguali.

PARTE III

Art. 11
ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

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

- L'Amministratore
- Il Consiglio di Condominio
- L'Assemblea

Art. 12
NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore viene nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno, salvo revoca, e può essere rieletto.

Art. 13
POTERI DELL'AMMINISTRATORE

All'Amministratore spettano la sorveglianza e la manutenzione degli stabili e le altre attribuzioni di cui agli art. 1130 e 1131 C.C. e gli vengono conferiti i seguenti poteri:

A) fare gli accertamenti legali e provvedere agli atti conservativi e cautelativi per la tutela della proprietà e del possesso del condominio nei confronti di terzi. Per le altre azioni l'Amministratore deve essere preventivamente autorizzato dall'Assemblea o, in caso di urgenza, dal Consiglio di condominio;

B) ispezionare o fare ispezionare, previo preavviso, da incarichi di fiducia con mandato scritto l'interno degli appartamenti, negozi e cantine per eseguire lavori di interesse generale, nonché per accertarsi del buon funzionamento degli impianti e condutture;

C) disporre tempestivamente per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, secondo quanto deliberato in proposito dall'Assemblea. Eventuali anticipazioni e proroghe alle date consuetudinarie potranno essere fatte con l'approvazione dei condomini;

D) assumere e licenziare il portiere con l'autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini;

E) eseguire lavori nelle parti comuni, previa approvazione dell'Assemblea o, in caso di urgenza, previo nulla osta da parte del Consiglio dei condomini.

Per fronteggiare le spese l'Amministratore sarà fornito di fondi dai vari condomini nell'importo fissato dall'Assemblea.

Art. 14
COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede:

A) a tenere sempre aggiornata ed in perfetta regola la contabilità ed i registri del condominio, ponendoli a disposizione del Consiglio dei Condomini ogni qualvolta questo li richieda ed in ogni caso prima di ogni assemblea;

B) a classificare le spese nei preventivi e nei rendiconti per la loro destinazione e a ripartirle tra i condomini secondo le tabelle allegate;

C) a convocare l'Assemblea ordinaria entro 3 mesi dalla chiusura dell'esercizio, trasmettendo ad ogni condominio copia dei preventivi, dei rendiconti e dei progetti di ripartizione almeno 10 giorni prima della data fissata per la convocazione, mettendo a disposizione degli stessi, per lo stesso periodo documenti e giustificativi di cassa;

D) ad eseguire le deliberazioni dell'Assemblea.

Art. 15
CONSIGLIO DI CONDOMINIO

L'Assemblea generale condominiale può nominare un Consigliere effettivo per ciascuna scala dei singoli Fabbricati, nonché un Consigliere effettivo in rappresentanza dei locali

commerciali; tutti Essi costituiscono il Consiglio di Condominio. I Consiglieri restano in carica per la durata dell'esercizio di gestione per cui sono stati eletti e comunque sino a sostituzione, e sono rieleggibili. I Consiglieri hanno funzione consultiva dell'Amministratore ed esercitano il controllo amministrativo e contabile della gestione, riferendone eventualmente all'Assemblea ordinaria con motivata relazione. Essi eleggono fra di Loro un Presidente e nelle riunioni consiliari votano a maggioranza dei presenti, qualunque ne sia il numero, con un minimo di tre. A parità di voti prevale quello del Presidente. Per la loro attività i Consiglieri non hanno diritto a compenso, salvo il rimborso di eventuali spese.

Art. 16
ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinari entro il 30 Settembre di ogni anno per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione e, in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritenga necessario o ne abbia avuto richiesta scritta o motivata da tanti condomini che rappresentano almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da comunicarsi almeno 10 giorni prima della data fissata insieme con copia del rendiconto del bilancio preventivo, del progetto di riparto delle spese e del prospetto dei conti individuali. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, il giorno l'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 del C.C.

Qualora l'Amministratore non vi provveda, benché regolarmente richiesto, l'Assemblea può essere convocata dal Consiglio di Condominio.

Art. 17
ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera sulla nomina, conferma o revoca dell'Amministratore e ne stabilisce la sua retribuzione; e del Consiglio di Condominio; sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare dei fondi di riserva; sulle spese di carattere straordinario; sulla costituzione ed investimento del fondo di riserva e sui prelevamenti del fondo stesso, sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro degli edifici, sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio, osservate le disposizioni dell'art. 1138 C.C..

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1138 C.C..

Delle deliberazioni relative verrà redatto verbale da trascrivere in apposito registro.

Art. 18

Per la costituzione dell'Assemblea dei condomini, la validità delle sue deliberazioni, l'eventuale impugnazione delle stesse, la convocazione di assemblea straordinaria e l'intervento

alla stessa si applicano i disposti degli articoli 1136, 1137 C.C., 66 e 67 disposizioni di attuazione del C.C..

Art. 19
DELEGHE

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche se estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Non sono ammesse più di 2 deleghe alla stessa persona.

Art. 20

In caso di locazione a terzi il condomino è tenuto ad inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento di Condominio, e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento.

PARTE IV - NORME TRANSITORIE

Art. 21
RISERVA DI FACOLTA'

Fintantoché non sarà portata a termine la vendita di tutte le Unità Immobiliari del Complesso condominiale, la CONSAP S.p.A.- Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. avrà diritto di eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso ed alla destinazione dei beni o parte di essi e relativi impianti, di cui sia ancora proprietario. L'esercizio di tale diritto non potrà mai dare luogo a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e sarà svolto nei limiti consentiti dalle vigenti disposizioni urbanistiche. Sino al termine anzidetto la CONSAP S.p.A.- Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. potrà depositare atti modificativi del presente Regolamento e delle tabelle di caratura ad esso allegate, che si rendessero necessarie in dipendenza dell'attuazione del comma precedente o per esigenze che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale rendesse palesi. Resta inteso che questa facoltà non potrà ledere in alcun modo i diritti acquisiti dai singoli condomini. Successivamente, per qualunque modifica al presente Regolamento, resta confermato quanto sancito al precedente art. 3.

Art. 22
AVVIO DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Per il primo esercizio di gestione, che si chiuderà al 30 Giugno 1996 ed eventualmente per il secondo, e salva anticipata rinunzia, l'Amministrazione del Complesso Condominiale è conferita alla CONSAP S.p.A. - Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. - che la condurrà - direttamente od a mezzo di Società o persona di propria fiducia che si riserva di designare effettuandone tempestiva comunicazione a tutti i condomini e verso equo compenso, quale Mandataria comune di tutti i condomini. Questi con l'accettazione del presente

Regolamento conferiscono all'uopo, nonché ai fini del comma successivo, alla stessa CONSAP S.p.A. - Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. - ampio mandato fiduciario e irrevocabile, anche nell'interesse del Mandatario e con promessa di rato e valido, ai sensi dell'art. 1723 del C.C..

Per tali esercizi competeranno alla CONSAP S.p.A. - Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. - la determinazione preventiva, il riparto ed il richiamo delle quote di concorso alle spese della gestione del Complesso Condominiale che, debitamente notificate dalla Società stessa a tutti i condomini, sortiranno i medesimi effetti di un preventivo e riparto assemblearmente approvati e salvo conguaglio in sede di rendiconto.

TABELLE MILLESIMALI

Le tabelle millesimali occorrenti per la ripartizione delle spese condominiali sono state predisposte in aderenza alle disposizioni di legge in materia (Codice Civile) ed alla giurisprudenza consolidata (sentenze della Corte di Cassazione). Legislazione e giurisprudenza sono riportati in calce alle tabelle millesimali, ad esse sono pure allegate le planimetrie che individuano le varie U.I. (Unità Immobiliari); in dette planimetrie le parti comuni di cui all'art. 1117 C.C., sono evidenziate con apposito contrassegno grafico.

Le tabelle millesimali sono basate su elementi numerici di superficie e volumetrici riepilogati nella Tabella n° 1 (Millesimi di partecipazione generale). Come chiaramente risulta dalla Tabella stessa le Superfici Nette (calpestabili) delle varie U.I. (ed accessori) sono state ricondotte a Superfici Virtuali mediante l'applicazione di coefficienti di riduzione, anch'essi risultanti nella Tabella n° 1; per la determinazione di detti coefficienti si sono tenute presenti, pur non seguendole pedissequamente, le indicazioni emergenti della circolare 26 Marzo 1966 n. 12480 Ministero dei Lavori Pubblici - Direzione Generale Edilizia statale e convenzionale. Tali indicazioni trovano poi sostanziale riscontro nella sentenza 13 Maggio 1965 App. Napoli.

Si espongono qui di seguito i coefficienti adottati:

DESTINAZIONE D'USO	Coeff.
- abitazione	1.00
- uffici	1.00 - 1.05
- negozi	1.00 - 1.05
- magazzini	1.00
- autorimesse	0.85 - 0.90
	1.00 - 1.10 - 1.15
- posti auto	0.40
- cantine	0.40

PIANO	Coeff.
- interrato	0.85
- rialzato	0.95-0.95
- primo	0.96-1.00
- secondo	0.98-1.03
- terzo	1.00-1.05
- quarto	1.02
- quinto	1.04
- sesto	1.05

ESPOSIZIONE E LUMINOSITÀ	Coeff.
- Nord	0.96
- Est	0.98
- Sud	1.00
- Ovest	0.98

Come chiaramente risulta dalle planimetrie il complesso si articola in due parti, ciascuna con ingresso principale e di servizio:

- via G. Pascoli 3 con ingresso di servizio (incendio e approvvigionamenti) dalla via Taramelli;
- via G. Pascoli 7 con ingresso di servizio da via Clara Maffei.

Detta individuazione è convalidata con riguardo alla ripartizione delle spese condominiali, dalla sentenza della Corte di Appello di Brescia n. 408 in data 30 Settembre 1981. La stessa consegue da causa promossa da un gruppo di inquilini avverso l'amministrazione I.N.A. sulla interpretazione di norme inserite nei contratti di affitto.

Il complesso, che si articola con due cortili, consente comunque la circolazione di persone ed automezzi dal cortile su via G. Pascoli 3 a quello su via G. Pascoli 7, e viceversa. Questa possibilità, pur se utilizzata dai condomini con discrezione, è stata tenuta presente nella formazione delle Tabelle Millesimali.

L'ENEL gode del diritto di accesso alle proprie cabine site all'interno del complesso stesso, con accesso dalle vie Taramelli e Clara Maffei.

Si illustrano ora rapidamente le Tabelle Millesimali predisposte, per ciascuna delle due parti del Condominio (G. Pascoli 3 e G. Pascoli 7), con unica serie di Tabelle. Facilitati in questo dal fatto che in ciascuna delle due parti si individuano chiaramente tre Palazzine, anche se non separate, fisicamente divisibili da cielo a terra.

Si illustrano ora rapidamente le Tabelle Millesimali predisposte:

TABELLA N° 1 - MILLESIMI DI PARTECIPAZIONE GENERALE.

Basata sulle Superfici Virtuali delle varie U.I. è valida per la ripartizione delle spese condominiali in genere inerenti l'intero complesso con esclusione delle spese che si riferiscono specificatamente alle singole Palazzine. Si evidenziano alcune particolarità di applicazione dei coefficienti di riduzione sopra specificati.

Per gli uffici si sono differenziati quelli siti in unica Palazzina (Palazzina A Pascoli 3 - Palazzina A Pascoli 7) da quelli comuni alle abitazioni.

Per i negozi si è tenuto conto della posizione commerciale dato che il complesso, pur sito in posizione cittadina centrale, si affaccia su vie nettamente differenziabili come appetibilità commerciale.

Per le autorimesse, attesa la variabilità delle superfici delle stesse, i coefficienti corrispondono a fasce di superficie che graduano la agevolezza dell'uso delle autorimesse stesse.

Si sono unificati i coefficienti (normalmente adottati) di esposizione e luminosità; si è però determinato per ciascuna U.I. un coefficiente medio in funzione dell'orientamento e delle luci dando per scontato che le stesse garantiscano luminosità adeguate ai vari vani.

TABELLA N° 2 - CORTILE E VERDE.

Compilata per Pascoli 3 e Pascoli 7 si riferisce a pulizia e manutenzione dei due cortili (compresi i grigliati calpestabili) con esclusione delle rampe che conducono ai corselli del piano interrato. A dette spese, attesa la possibilità di comunicazione fra i due cortili come già chiarita, per ciascun cortile, partecipano anche autorimesse e posti auto dell'altro.

TABELLA N° 3 - MILLESIMI DI PARTECIPAZIONE ALLE PARTI COMUNI DELLE PALAZZINE CON ESCLUSIONE DELLE PARTI ESTERNE.

Per Pascoli 3 sono state compilate tre Tabelle:
Tabella 3a - Palazzina A (Scala 1) - Negozi;
Tabella 3b - Palazzina B (Scale 2-3-4) - Negozi - Autorimesse al piano interrato - Cantine;
Tabella 3c - Palazzina C (Scale 5-6-7-8) - Negozi - Autorimesse al piano interrato.

Per Pascoli 7 sono state compilate tre Tabelle:
Tabella 3a - Palazzina A (Scala 1);
Tabella 3b - Palazzina B (Scale 2-3);
Tabella 3c - Palazzina C (Scala 4).

TABELLA N° 4 - SCALE, MANUTENZIONE, PULIZIA E RICOSTRUZIONE.

Per la ripartizione delle spese in questione si è derogato dai criteri indicati dal Codice Civile (Art. 1124) peraltro non vincolanti (vedi Cassazione sentenza n°1726 del 04 Luglio 1966) e si è adottato il seguente criterio di ripartizione.

Il 60% della spesa ripartito fra tutti i condomini interessati in base alle quote millesimali di spettanza (Tabella n° 1), il residuo 40% si ripartisce prima per piano, in funzione dell'altezza del piano dal fondo scala, e la quota di piano fra le U.I. servite in funzione della superficie netta delle U.I..

Per Pascoli 3 sono state compilate otto Tabelle, una per ciascuna scala:
Tabella 4a - Scala 1;
Tabella 4b - Scala 2 - Scala 3 - Scala 4;
Tabella 4c - Scala 5 - Scala 6 - Scala 7 - Scala 8.

Per Pascoli 7 sono state compilate quattro Tabelle, una per ciascuna scala:
Tabella 4a - Scala 1;
Tabella 4b - Scala 2 - Scala 3;
Tabella 4c - Scala 4.

TABELLA N° 5 - MANUTENZIONE E PULIZIA ASCENSORI.

Tabelle compilate per ciascun ascensore (o coppie di ascensori) locato nelle varie scale. Come per le scale, per la ripartizione delle spese in questione si è derogato dai criteri indicati dal Codice Civile (Art. 1124) peraltro non vincolanti (vedi Cassazione sentenza n°1726 del 04 Luglio 1966) e si è adottato il seguente criterio di ripartizione.

Il 60% della spesa ripartito fra tutti i condomini interessati in base alle quote millesimali di spettanza (Tabella n° 1), il residuo 40% si ripartisce prima per piano, in funzione dell'altezza del piano dal fondo scala, e la quota di piano fra le U.I. servite in funzione della superficie netta delle U.I..

Pertanto per Pascoli 3 sono state compilate otto Tabelle (una per scala) e per Pascoli 7 quattro Tabelle (una per scala).

TABELLA N° 6 - CORSELLO E RAMPE.

Per ciascuna delle due parti del Condominio la Tabella è inerente alla pulizia e manutenzione del corsello per le autorimesse site al piano interrato e della rampa (o rampe) che portano fino a livello del cortile. Pertanto le Tabelle compilate sono due, Pascoli 3 (una sola rampa), Pascoli 7 (due rampe di accesso al cortile, una per scendere ed una per salire).

TABELLA N° 7 - PORTIERATO

Per ciascuna delle due parti del Condominio le Tabelle sono inerenti al servizio esclusivo di portierato. Le Tabelle compilate risultano n° 2, la prima di via Pascoli n° 3 comprendono tutte le unità dei blocchi A, B, C, oltre alle autorimesse ed i posti auto rispondenti al civico n° 3; la seconda di via Pascoli n° 7 comprendono tutte le unità dei blocchi A, B, C, oltre alle autorimesse ed i posti auto rispondenti al civico n° 7.

TABELLE DI RISCALDAMENTO

Per ciascuna delle due parti del Condominio le Tabelle sono inerenti al servizio esclusivo di riscaldamento. Le tabelle compilate risultano n° 2, la prima per via Pascoli n° 3, la seconda per via Pascoli n° 7.

Art. 23

Per quanto non è disposto dal presente regolamento, valgono le disposizioni del Codice Civile.

NORMATIVA

Condominio : la Proprietà frazionata

- Dalla Comunione in generale : Codice Civile libro III - Titolo VII Capo I

- Del Condominio negli edifici : Codice Civile libro III - Titolo VII Capo II

- Delle Disposizioni di Attuazione e Transitorie. Capo I - Sez. III Relative al libro I - Codice Civile.

NORME INDEROGABILI

NORMATIVA
Codice Civile - Libro III - Titolo VII - Capo I
DELLA COMUNIONE IN GENERALE

Art. 1100 - Norme regolatrici

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge (c. n. 258 ss., 872 ss.) non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti.

Art. 1101 - Quote di partecipazione alla comunione

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali. Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi (1103, 1105) quanto nei pesi (1104) della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

Art. 1102 - Uso delle cose comuni

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (1108). A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso (1164).

Art. 1103 - Disposizioni delle quote

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota (1101, 1113, 2825; c. n. 873).

Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI (2825; c. n. 263, 872).

Art. 1104 - Obblighi di partecipazione alle spese comuni

Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti (1105-1108), salva la facoltà di liberarsene con la rinunzia al suo diritto (882).

La rinunzia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.

Il cessionario del partecipante è tenuto in solido (1292 ss.) con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

Art. 1105 - Amministrazione

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune (1106).

Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni delle maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente (1137; c. n. 259, 872).

Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun proprietario può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore (c. n. 261, 872).

Art. 1106 - Regolamento della Comunione e nomina di amministratore

Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento (1107) per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune (1138).

Nello stesso modo l'amministrazione può essere delega ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo,

determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore (1129).

Art. 1107 - Impugnazione del regolamento

Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte (1109).

Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

Art. 1108 - Innovazione e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione

Con la deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune (1109), si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo e redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa (1120; c. n. 260, 872).

Nello stesso snodo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti.

E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.

L'ipotesi può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutuate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune. (c. n. 262, 872).

Art. 1109 - Impugnazione delle deliberazioni

Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare davanti all'autorità giudiziaria (1107) le deliberazioni della maggioranza:

1) nel caso previsto dal secondo comma dell'art. 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune;

2) se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'articolo 1105;

3) se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'art. 1108 (1137).

L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza (2964 ss.), entro trenta giorni dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato (1137).

Art. 1110 - Rimborso spese

Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso (1104, 1134).

Art. 1111 - Scioglimento della comunione

Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione (1112); l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri (717).

Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni.

Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto (713; c. n. 260, 872).

Art. 1112 - Cose soggette a divisione

Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate (1119).

Art. 1113 - Intervento nella divisione e opposizione

I creditori e gli aventi causa da un partecipante possono intervenire nella divisione a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, a meno che abbiano notificato un'opposizione anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperimento dell'azione revocatoria (2901 ss.) o dell'azione surrogatoria (1990).

Nella divisione che ha per oggetto beni immobili, l'opposizione, per l'effetto indicato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell'atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda (2646, 2685).

Devono essere chiamati ad intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale (2646, 2685, 2825).

Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione (724, 725, 1153) può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione (737 ss.).

Art. 1114 - Divisione in natura

La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti (718 ss.).

Art. 1115 - Obbligazioni solidali dei partecipanti

Ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni in solido contratto per la cosa comune, le quali siano scadute o scadano entro l'anno dalla domanda di divisione.

La somma per estinguere le obbligazioni si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune, e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa, salvo diverso accordo tra i condividenti.

Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ha ottenuto rimborso concorre nella divisione per una maggiore quota corrispondente al suo diritto verso gli altri condividenti.

Art. 1116 - Applicabilità della norma sulla divisione ereditaria

Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell'eredità (713 ss.) in quanto non siano in contrasto con quelle sopra stabilite.

NORMATIVA

Codice Civile - Libro III - Titolo VII - Capo II

DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Art. 1117 - Parti Comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune (1118) dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta da titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Art. 1118 - Diritti dei partecipanti sulle cose comuni

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunziando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione (1104, 1138).

Art. 1119 - Indivisibilità (Inderogabile)

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino (1138).

Art. 1120 - Innovazione (Inderogabile)

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (1108, 1121, 1123, 1136).

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilita 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 (1108, 1138).

Art. 1121 - Innovazioni gravose o voluttuarie

Qualora l'innovazione 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 non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera (1108).

Art. 1122 - Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Art. 1123 - Ripartizione delle spese

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione (1104, 118; att. 68 ss.).

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità (1124, 1116; att. 63).

Art. 1124 - Manutenzione e ricostruzione delle scale

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (att. 68 ss.).

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 1125 - Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari di due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 1126 - Lastrici solari di uso esclusivo

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (att. 68 ss.).

Art. 1127 - Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non e ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini una indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare (1126).

Art. 1128 - Perimetro totale o parziale dell'edificio

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse (1123).

L'indennità, corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio e tenuto a cedere (2932) agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i

diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

Art. 1129 - Nomina e revoca dell'amministratore (Inderogabile)

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore (1106, 1130, 1131). Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'Amministratore in carica dura un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità (att. 64).

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro (1138; att. 71).

Art. 1130 - Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini (1135 ss.) e curare l'osservanza del regolamento di condominio (1138);

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

3) riscuotere i contributi (1123-1126) ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione (1129).

Art. 1131 - Rappresentanza (Inderogabile)

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferiti dal regolamento di condominio (1138) o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità 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.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (1129; att. 64) ed e tenuto al risarcimento dei danni (113S).

Art. 1132 - Dissenso dei Condomini rispetto alle liti (Inderogabile)

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 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 e stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio e tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente (1138).

Art. 1133 - Provvedimenti presi dallo Amministratore

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri (1130-1131) sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore e ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità

giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137.

Art. 1134 - Spese fatte dal Condomino

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente (1110).

Art. 1135 - Attribuzione dell'Assemblea condominiale

Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede (att. 66):

1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;

2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;

3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

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

Art. 1136 - Costituzione di Assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio (att. 67 ss.).

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

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

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

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

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

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore (1138).

Art. 1137 - Impugnazione delle deliberazioni (Inderogabile)

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini (1105).

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio (1138) ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa (1109).

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza (2964 ss.), entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti (1109, 1138).

Art. 1138 - Regolamento condominiale

Quando in un edificio il numero dei condomini e superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (att. 68 ss., 155).

Ciascun condomino può prendere la iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129 (att. 71). Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107 (1106).

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle Convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137 (att. 72, 155).

Art. 1139 - Rinvio alle norme sulla comunione

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo (att. 56) si osservano le norme sulla comunione in generale (1101 ss.; att. 61-72).

NORMATIVA

Capo I - Sezione II I - Disposizioni relative al libro III

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 61 - Divisione di edificio

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzione di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato (62).

Lo scioglimento e deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o e disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Art. 62 - Divisione di edifici con modifica

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrono opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice civile.

Art. 63 - Decreto ingiuntivo (Inderogabile)

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea (c.c. 1123), l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione (c.p.c. 642).

Chi subentra nei diritti di un condominio e obbligato, solidalmente con questo (c.c. 1292 ss.), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

In caso di mora (c.c. 1219) nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne

contiene l'autorizzazione . può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 64 - Revoca dell'amministratore senza giusta causa

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'art. 1129 e dall'ultimo comma dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

Art. 65 - Mancanza dell'amministratore: Nomina curatore speciale

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 del codice di procedura civile.

Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

Art. 66 - Convocazione straordinaria di assemblea (Inderogabile)

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza (67).

Art. 67 - Deleghe (Inderogabile)

Ogni condomino può intervenire all'assemblea (66) anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

Art. 68 - Tabelle dei Valori Millesimali

Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini (69).

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposite tabelle allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori millesimali non si tiene conto del canone locativo, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Art. 59 - Revisione Valori Millesimali (Inderogabile)

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzione di piano.

Art. 70 - Multa per infrazione al regolamento

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a Lire 800. La somma e devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Art. 71 - Registro Verbali

Il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 e dal terzo comma dell'art. 1138 del codice e tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

Art. 72 - Inderogabilità dei regolamenti di condominio

I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 6'7 e 69.

Art. 155 - Norme effette da nullità

Le disposizioni concernenti la revisione del regolamento di condominio e la trascrizione di essi (1138 c.c.) si applicano anche ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941.

Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio.

CONDOMINIO - GIURISPRUDENZA

ACQUA POTABILE

La ripartizione delle spese per acqua potabile deve avvenire in base ai consumi e non per millesimi (App. Roma, sent. n. 2116 del 2 Maggio 1959).

ANTENNA TELEVISIVA COMUNE

E' legittima l'approvazione, con la maggioranza semplice dell'assemblea, del piano di riparto spesa ripartizione antenna comune TV in parti uguali fra i condomini, anziché in proporzione al valore millesimale delle singole proprietà, trattandosi di spesa destinata a servire in parti uguali i condomini. (Cassazione, sent. n. 2916 del 02 Agosto 1969)

ASCENSORE

Circa la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione, relative all'ascensore destinato all'uso comune in un edificio in condominio, va applicata, in mancanza di una specifica disposizione di legge che disciplini il caso, la regola posta dall'art. 1124 C. C. per le scale, eguale essendo la "ratio" tra l'ipotesi disciplinata da tale norma e quella riguardante l'ascensore. Tali spese vanno pertanto ripartite per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (Cassazione, sent. n. 3514 del 25 Ottobre 1969). Non è ammissibile l'esonero delle spese di ascensore per non uso, rinuncia all'uso o mancato uso, quando il regolamento di condominio preveda l'obbligatorietà della partecipazione alle spese in questione (Cassazione, sent. n. 109 del 22 Febbraio 1944).

CANNE FUMARIE DI ESALAZIONE DI DISCESA IN GENERE

Se in una stessa conduttura si innestano più canne fumarie, alla spesa di ripartizione devono concorrere tutti coloro che se ne servono (Trib. Torino, sent. 09 Marzo 1950).

N.B.: Per il concetto generale espresso questa sentenza è estensibile a tutte le tubazioni verticali in uno stabile condominiale.

COMPROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE

I proprietari pro-indiviso di un appartamento sono tenuti in solido al pagamento delle spese condominiali (Cassazione, sent. n. 1689 del 05 Giugno 1959).

FOGNATURA E POZZI NERI

Ove si tratti di ripartire le spese occorse per la riparazione di una conduttura di scarico interessante tutti gli appartamenti della verticale di un edificio in condominio e sia esclusa la possibilità di un uso differenziato perché tutti i cennati appartamenti dispongono di un identico numero di immissioni, le relative spese di riparazione vanno ripartite fra i soli condomini interessati, in proporzione del valore delle rispettive proprietà individuali (Cassazione, sent. n. 1435 del 30 Maggio 1966).

GIARDINI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Nella determinazione delle proprietà esclusive di ciascun condomino, ai fini della ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio in condominio, non va tenuto conto del giardino che ad uno dei condomini esclusivamente appartenga, in quanto costituente un'entità ben diversa e distinta dal fabbricato a cui è adiacente (Cassazione, sent. n. 1615 del 18 Settembre 1948).

LASTRICI SOLARI

I lastrici solari sono quelle superfici terminali dell'edificio che hanno la preminente funzione di copertura-tetto, di protezione dell'edificio stesso, oltre ad altre eventuali funzioni utili ma accessorie, come spazio praticabile ad usi diversi; essi possono essere costituiti anche da terrazze a livello di appartamenti, purché esplichino la funzione prevalente di copertura dei piani sottostanti. Per le spese relative alla manutenzione, riparazione e ricostruzione dei lastrici solari, quando essi siano oltre che in uso esclusivo anche di piena proprietà di un condomino, si applica la disposizione dell'art. 1126 e non quella dell'art. 1125 C.C. (Cassazione, sent. n. 1224 del 16 Maggio 1963).

PORTIERATO E PULIZIA

Le spese di portineria, immondizie ed altri simili, rientrano, almeno in parte, nelle spese generali di amministrazione, trattandosi di spese che attengono alla conservazione della cosa comune e che in parte si ricollegano anche alla gestione del condominio nel suo complesso; e perciò tali spese devono ricadere su tutti i condomini, senza che essi abbiano possibilità di sottrarvisi neanche con la rinunzia del loro diritto di comproprietà. Tale principio soffre eccezioni quando trattasi di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, ovvero di servizi istituiti a vantaggio dei condomini che siano in rapporto con l'uso che essi ne facciano o col vantaggio che essi ne traggono (Cassazione, sent. n. 2694 del 09 Dicembre 1950).

Se non è altrimenti disposto dal regolamento di condominio il servizio di portierato, svolto nell'interesse comune di tutti i condomini, deve essere posto a carico dei medesimi e quindi a carico anche dei proprietari dei negozi e magazzini posti a fronte della via pubblica, pur dovendosi, nello stabilire la contribuzione da parte di costoro, tener conto del minor interesse che gli stessi possono avere al servizio (Cassazione, sent. n. 2622 del 22 Luglio 1968).

PARTI COMUNI

Si devono riconoscere di proprietà comune di tutti i condomini le parti dell'edificio indicate nell'art. 1117 C.C. sempre che non risulti il contrario dal titolo di acquisto dei vari corpi di fabbrica da parte dei singoli condomini. L'indagine sul titolo è necessaria quando una parte deduce di essere proprietario esclusivo del bene che il condominio pretende di proprietà comune (Cassazione, sent. n. 4053 del 23 Dicembre 1968).

Per Titolo ai sensi dell'art. 1117 deve intendersi normalmente l'atto scritto da cui deriva la proprietà dei singoli partecipanti all'edificio, costituito nella specie dai singoli rogiti di acquisto, nonché dal regolamento di condominio ad essi allegato od in essi richiamato, conosciuto ed accettato dagli acquirenti per la loro stessa dichiarazione (Cassazione, sent. del 12 Dicembre 1950)

RESPONSABILITÀ CIVILE

Le spese di riparazione di una parte comune dell'edificio, sono a carico di tutti i condomini, quando il danneggiamento non sia da attribuirsi ad alcuno dei condomini. Quando invece il danneggiamento sia da attribuirsi ad uno dei partecipanti o ad alcuni di essi, trova applicazione il principio generale secondo cui la riparazione dei danni sta a carico di colui che li ha cagionati (Cassazione, sent. n. 296 del 23 Febbraio 1965).

RISCALDAMENTO CENTRALE

Deve considerarsi legittima la disposizione inclusa in un regolamento di condominio stabilito con l'unanime consenso dei condomini, nella quale sia preveduta la possibilità di un riparto delle spese di riscaldamento in base ad un criterio diverso da quello prescritto dalla legge, demandandosi all'assemblea di prendere a maggioranza le eventuali deliberazioni a riguardo. Pertanto è vincolante per tutti i condomini una deliberazione assembleare che in conformità di tale disposizione del regolamento stabilisca un diverso criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento (Cassazione, sent. n. 1663 del 23 Giugno 1960). Il singolo condomino non è tenuto a contribuire alle spese di esercizio dell'impianto centrale di riscaldamento allorquando il servizio stesso, per deficienza funzionale o strutturale dell'impianto centrale che non eroga calore in misura apprezzabile all'appartamento di sua proprietà esclusiva, debba considerarsi come non reso nei suoi confronti.(Cassazione, sent. n. 2342 del 12 Luglio 1972). Il singolo condomino non può rifiutare il suo contributo alle spese di riscaldamento deducendo unilateralmente di rinunciare per un certo periodo di tempo alla concreta utilizzazione del riscaldamento.(trib. Firenze, sent. 06 Aprile 1964). La ripartizione delle spese del riscaldamento centralizzato di un edificio in condominio, deliberata dall'assemblea o disciplinata dal regolamento condominiale, è in contrasto con l'art. 1123, primo capoverso C.C. secondo cui per le cose destinate a servire i condomini in misura diversa le spese vanno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne soltanto se debba essere effettuata in base al valore della proprietà delle singole quote, ovvero in base a diverso criterio che appaia inidoneo, per la sua evidente irrazionalità, a fissare un congruo rapporto fra la spesa all'uso individuale; qualora invece questo rapporto possa essere attuato....in modo più o meno soddisfacente riguardo alle circostanze del caso, il precetto di legge, la preferenza accordata in concreto (al metodo adottato) non è viziata da illegittimità e sfugge pertanto al controllo del Giudice, cui spetta reprimere una deliberazione illegale ma non sostituire alla deliberazione legalmente adottata una più conveniente, senza invadere la sfera di autonomia degli organi condominiali.(Cassazione, sent. n. 4166 del 10 Dicembre 1974).

SCALE

I condomini del piano terreno, non avendo possibilità di utilizzare le scale, sono esenti da ogni contributo relativo sia per la manutenzione che per la conservazione (Appello Bologna, sent. del 25 Maggio 1963).

I criteri di ripartizione delle spese indicati nell'art. 1124 C.C. hanno carattere suppletivo e pertanto possono essere derogati da una convenzione unanimemente accettata dalle parti (Cassazione, sent. n. 1726 del 04 Luglio 1966).

Se un unico edificio abbia più ingressi o più scale ciascuno strutturalmente e funzionalmente a servire esclusivamente parti distinte dell'edificio, l'ambito condominiale entro il quale la cosa è comune va limitato a tale rapporto obbiettivo di destinazione strutturalmente destinato, con esclusione di tutti gli altri comproprietari dell'edificio, serviti da analoghi autonomi servizi.

TABELLE MILLESIMALI

Le tabelle millesimali predisposte per la ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni, od esercizio dei servizi comuni, ai sensi dei commi 1 e 2 art. 1123 C.C. non incidono nella sfera di proprietà dei condomini, ma sono destinate a soddisfare le esigenze di gestione del condominio ripartendo le spese dei servizi comuni (Appello Napoli, sent. del 13 Maggio 1965).

REVISIONE PER ERRORI DELLE TABELLE MILLESIMALI

Mentre gli errori delle tabelle millesimali determinate mediante sentenza possono essere corretti solo nei termini e con i mezzi di impugnazione delle sentenze, la revisione delle tabelle contrattualmente determinate è consentita non dal solo errore di calcolo, ma da qualunque errore rilevante, ai sensi dell'art. 1428 C.C. come vizio del consenso. Sono muniti del requisito dell'essenzialità e possono, come tali, dar luogo alla revisione delle tabelle i soli errori che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo dei valori dei singoli appartamenti (esposizione, altezza, ubicazione, etc..) e non anche gli errori determinati dai criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione degli elementi di stima sia stata effettuata (Cassazione, sent. n. 1801 del 08 Luglio 1964).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEI CONDOMINI CON MENO DI UNDICI CONDOMINI

L'art. 1138 C.C. relativo alla formazione del regolamento di condominio nei condominii con più di dieci partecipanti, non esclude la possibilità della formazione facoltativa del regolamento stesso nei condominii in cui il numero dei partecipanti sia inferiore a undici (Cassazione, sent. n. 2957 del 28 Luglio 1956).

USUFRUTTO DI UNITÀ IMMOBILIARI IN CONDOMINIO

La riparazione degli ascensori in un palazzo di più piani rientra nelle riparazioni straordinarie contemplate nel secondo comma dell'art. 1005 C.C. che le pone, a carico del nudo proprietario (Cassazione, sent. n. 1215 del 17 Aprile 1969).