

**Cohousing SanGiorgio**

# **REGOLAMENTO DI Condominio/COHOUSING**



*Handwritten signatures:*  
Cesario  
Pulh  
B. Z.  
Sant'Anna  
Rita C. M.

## Indice degli argomenti

### Cap. 1 – PRINCIPI ISPIRATORI

- Premessa

### Cap. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Cap. 3 - IL FABBRICATO

- Cose di proprietà comune
- Cose di proprietà esclusiva
- Modifiche dei beni comuni
- Lavori nei locali di proprietà esclusiva
- Divieto di sopraelevazione

### Cap. 4 - SPESE CONDOMINIALI

- Spese per le cose ed i servizi comuni
- Ripartizione delle spese per interventi ordinari e straordinari sulla cosa di proprietà comune
- Ripartizione delle spese per innovazioni
- Ripartizione delle spese per utenze e consumi condivisi
- Ripartizione delle spese generate dall'uso in forma privata degli spazi comuni
- Rinuncia ai servizi
- Manutenzione e ricostruzione dei solai e parti esclusive

### Cap. 5 - OBBLIGHI CONDOMINIALI

- Divieti
- Regolamento interno
- Obblighi particolari del condominio
- Frazionamento
- Assicurazione dell'edificio

### Cap. 6 – AMMINISTRAZIONE

- Organi di rappresentanza e di amministrazione
- Nomina dell'amministratore
- Funzioni e compenso dell'amministratore
- Compiti dell'amministratore
- Disciplina dei servizi comuni
- Atti e documenti per l'amministratore del condominio
- Fondo di riserva e sua amministrazione
- Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote
- Rappresentanza legale

### Cap. 7- ASSEMBLEA CONDOMINIALE

- Convocazione dell'assemblea
- Formalità preliminari dell'assemblea
- Diritto di voto e delega
- Validità della costituzione dell'assemblea
- Verbale dell'assemblea
- Attribuzioni dell'assemblea
- Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'assemblea

### Cap. 8 - RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

- Rinvio alle disposizioni di Legge

*5/10/17*  
*Stefano Zorzi*  
*Luigi*  
*Alfa*  
*condominio*  
*Aut. Cons. D.*

## Cap. 1 – Principi Ispiratori

### Premesse

#### VISIONE

Dare vita ad un luogo dove si vivano meglio le relazioni tra vicini, dove i bambini siano liberi di giocare in modo spontaneo tra loro e gli anziani di chiacchierare seduti davanti alla porta. Poter creare un centro culturale che diventi un importante laboratorio di sperimentazione sociale. Potere realizzare tutte quelle buone pratiche che in un contesto singolo non è possibile attuare realizzando economie di scala. Mettere a disposizione del quartiere e della comunità le nostre risorse.

#### MISSIONE

Creare un insieme di famiglie in cui ogni persona possa vivere in maniera sostenibile col corpo e con lo spirito e dare il meglio di sé; poter condividere le esperienze e le competenze ed essere in contatto con persone e gruppi che hanno gli stessi valori a livello locale e globale. Contrastare i problemi derivanti dal crescente isolamento umano e sociale. Dare il via ad un modello sociale, economico e di valori che costituisca un patrimonio importante per la città.

#### OBIETTIVI

Occuparci dei beni comuni, della terra, auto produrre cibo e altri beni in modo sostenibile. Transitare in modo delicato verso un'economia che ci liberi sempre più dalla dipendenza dal petrolio. Migliorare la nostra vita riducendo contemporaneamente i consumi. Incoraggiare la crescita di ciascun membro che può essere sia insegnante che allievo. Proporre acquisti di generi alimentari (gruppi di acquisto solidale), organizzare la custodia dei figli mentre i genitori sono al lavoro, ottimizzare i trasporti, ridurre i consumi energetici con il ricorso alle energie rinnovabili. Gestire forme organizzate di mutuo aiuto fino ad arrivare a condivisione di tempi e di regole di vita comuni.

### TUTTO CIO' PREMESSO

Si costituisce il **Condominio Cohousing SanGiorgio** cui scopo è creare un insieme di famiglie intenzionate a favorire le relazioni e il mutuo aiuto tra vicini di casa, condividendo valori, tempi e progetti all'insegna delle 5 R cioè Ridurre, Riciclare, Riutilizzare, Rispettare, Rallentare. Caratteristica di questo condominio solidale sarà la sostenibilità ambientale, sociale ed economica, da perseguire nelle forme che di volta in volta gli abitanti riterranno più adeguate.

---

I precedenti Principi Ispiratori devono essere rispettati da ogni partecipante alla comunità che qui si intende creare (di seguito Coabitanti o Cohousers) e costituiscono parte integrante del presente Regolamento

Claudio Ceccato
   
 Auto Casa
   
 C. Leo
   
 Zoumela
   
 Allepa

## Cap. 2 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

Il presente regolamento disciplina i rapporti all'interno del Condominio Cohousing San Giorgio sito a Ferrara in via Ravenna 228. Il Cohousing suddetto si informa ai principi di cui al capitolo 1. I fabbricati sono censiti al catasto del Comune di Ferrara: foglio 195., particella 2482 (2481).

### Art. 2

Ciascun proprietario si obbliga sia in proprio che per i propri eredi, aventi causa, conduttori, inquilini e visitatori, in via fra tutti quanti solidale, ad osservare il presente Regolamento ed eventuali altri regolamenti ed ulteriori disposizioni (opportunamente redatti ed integrati al presente) che, nell'interesse comune, venissero in seguito ad essere discussi dagli organi di rappresentanza di seguito specificati ed obbligatoriamente deliberati dall'Assemblea condominiale (assemblea dei Cohousers).

### Art. 3

Il presente Regolamento di condominio dovrà essere obbligatoriamente richiamato in ogni contratto di vendita, locazione, comodato, uso, abitazione, donazione, atto di successione, dei quali costituirà parte integrante e dovrà intendersi accettato dalle parti senza eccezione, riserva o modifica alcuna.

### Art. 4

Il condominio è costituito da 1 fabbricato con 7 unità e spazi comuni interni ed esterni e 8 garage.

Il fabbricato è composto da n° 2 unità abitative al piano terra, n° 2 unità abitative al piano primo e n° 3 unità abitative al secondo piano e 8 garage. Inoltre è costituito dalle parti comuni di seguito identificate.

## Cap. 3 - IL FABBRICATO

### Le parti comuni

### Art. 5

Formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti Cohousers le parti indicate dall'art 1117 del codice civile, e nello specifico quelle di seguito indicate:

- a) Il suolo su cui sorgono i fabbricati, le fondazioni, i muri maestri, le coperture, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in particolare le parti del complesso necessarie all'uso comune come:
  - l'orto condiviso
  - il giardino
  - l'area parcheggio auto
- b) I locali che alloggiavano i servizi in comune ed in particolare i seguenti locali condivisi:
  - la cucina
  - la lavanderia
  - il locale tecnico
  - gli sgabuzzini ricavati dal cavedio
  - il bagno comune
  - la sala comune
- c) Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il recupero dell'acqua

*Antonio Costantini*  
*Beno*  
*Simone Ferrara*  
*Alf*

piovana, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

### **Cose di proprietà esclusiva**

#### **Art. 6**

Le persiane delle finestre, i tendaggi esterni, le porte d'accesso ai relativi singoli appartamenti sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini con l'obbligo di attenersi quanto alla loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

### **Modifiche dei beni comuni**

#### **Art. 7**

Sono vietate le innovazioni delle cose comuni e qualsiasi opera che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato non preventivamente approvate dall'Assemblea dei Conduttori. L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate e l'eventuale risarcimento dei danni.

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

### **Lavori nei locali di proprietà esclusiva**

#### **Art. 8**

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterarne il decoro architettonico. Egli, a richiesta dell'amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni comprovati.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà opere e 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 il disposto dell'art. 1122 cod. civ.

### **Divieto di sopraelevazione**

#### **Art. 9**

In deroga al disposto dell'art. 1127 cod. civ. la sopraelevazione dell'edificio e' del tutto vietata, anche se si tratta di sopraelevazione di una minima parte o di strutture prefabbricate.

## **Cap. 4 - SPESE CONDOMINIALI**

### **Spese per le cose ed i servizi comuni**

#### **Art. 10**

Tutti i condomini devono contribuire:

1) alle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione, anche riguardo alla comodità e al decoro delle parti comuni condominiali elencate nel presente regolamento;

*conduttore out of town  
AMM. Cond.*

*seho h  
Zanone  
Rubi  
AMM.*

- 2) alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del cod. civ.;
- 3) alle spese per l'assicurazione dell'edificio e a quelle per l'illuminazione, la pulizia dei locali e spazi comuni, per l'acqua di uso comune e per l'amministrazione;
- 4) alle spese per l'utilizzo a scopo privato degli ambienti e delle strutture comuni condominiali, secondo quanto previsto dall'Assemblea.

I criteri di ripartizione delle spese condominiali utilizzati sono i seguenti, così riassunti :

criterio A = ripartizione per millesimi di proprietà

criterio B = il condomino a scelta può optare per l'opzione millesimi di proprietà oppure per l'opzione 50% millesimi di proprietà e 50% per unità . La scelta deve essere effettuata all'inizio dell'anno contabile.

criterio C = ripartizione uguale tra le unità

criterio D = ripartizione 50% millesimi e 50% unità

criterio E = tabella scale/ascensori

criterio F = ripartizione 50% tabella scale/ascensori e 50% unità

### **Ripartizione delle spese per interventi ordinari e straordinari sulla cosa di proprietà comune**

#### **Art. 11**

Le spese relative a Manutenzione ordinaria (Impianto condizionamento, giardinaggio) e straordinaria ( interventi strutturali e a guasto) saranno suddivise secondo il criterio A

Solo per gli impianti centralizzati destinati ad uso comune, che offrono una funzionalità ugualmente divisa tra i condomini, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno ripartite in parti uguali fra tutti i condomini (criterio C) . (citofoni, antenna).

Le spese di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e controlli di legge relative all'ascensore, verranno suddivise secondo il criterio F (50% per millesimi di proprietà da tabella scale/ascensore e 50% per unità)

*condominio  
per 2  
Samuele Danese  
P. 11*

### **Ripartizione delle spese per innovazioni**

#### **Art. 12**

Le spese necessarie per le opere di innovazione destinate a creare, esclusivamente e direttamente, servizi comuni e funzionalità tra tutti i Cohousers, andranno divise secondo il criterio B.

*Allye  
Autocent*

### **Ripartizione delle spese per utenze e consumi condivisi**

#### Art. 13

Le spese per l'illuminazione condominiale, l'acqua ad uso comune, la pulizia degli spazi e dei locali condominiali, la manutenzione del giardino ed ogni altra spesa direttamente legata alla gestione delle parti comuni sarà così suddivisa :

AREA Spese amministrative ( tasse, oneri) – criterio B

AREA utenze : da distinguere le varie tipologie:

- Bolletta acqua: viene contabilizzata. La quota del condominio verrà ripartita per millesimi di proprietà (criterio A);
- Per la bolletta "ENERGIA ELETTRICA" contatore esterno: criterio A (per millesimi di proprietà) da cui si dedurrà una quota proporzionale ai consumi rilevati da attribuire ai vicini di casa che usufruiscono del servizio.
- Bolletta telefono ascensore: da suddividere come le altre spese ascensore (50% millesimi (tabella scale/ascensore) e 50% unità (criterio F)
- Bolletta "ENERGIA ELETTRICA" condominiale: la parte residua non contabilizzabile (5% dei consumi) verrà suddivisa per millesimi di proprietà (criterio A )

AREA spese di gestione cohousing ( vino, cialde, tovaglie...) – criterio C

### **Ripartizione delle spese generate dall'uso in forma privata degli spazi comuni**

#### Art. 14

L'utilizzo in forma privata di servizi ed utenze condominiali con la ripartizione delle relative spese è trattato in un apposito regolamento redatto dall'Assemblea.

### **Rinuncia ai servizi**

#### Art. 15

La rinuncia ai servizi comuni ed al relativo mantenimento, non è ammessa in alcun caso.

### **Manutenzione e ricostruzione dei solai e parti esclusive**

#### Art. 16

Le spese per la manutenzione e conservazione dei solai sono ripartite a norma dell'art. 1125 cod. civ. in parti uguali fra i proprietari dei vari piani dell'edificio l'uno all'altro sovrapposti.

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei muri divisorii degli appartamenti sono a carico dei proprietari confinanti in parti uguali.

## **Cap. 5 - OBBLIGHI E DIVIETI CONDOMINIALI**

### **Divieti**

#### Art. 17

*ca n*  
*Giuseppe Zorzi*  
*Antonio Zorzi*  
*Alfredo*  
*Claudio Costa*

E' vietato:

- a) destinare gli appartamenti ed i locali degli edifici aventi accesso da ingressi comuni, ad uso di ufficio pubblico che comporti afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive e contagiose, di scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere di qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio;
- b) senza pregiudizio del divieto di cui alla lett. a), è vietato destinare gli appartamenti e loro pertinenze (anche se in locazione) ad uso diverso dalla abitazione o da ufficio professionale privato sempre che congiunto ad abitazione, salvo autorizzazione della assemblea, data con deliberazione motivata ed approvata con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 cod. civ.;
- c) procurare disturbo o rumori eccessivi agli altri condomini ed inquilini. Si istituisce l'orario del silenzio dalle 23.00 alle 7.00 , oltre agli intervalli espressamente indicati dal Comune di Ferrara.
- d) fumare all'interno delle parti comuni in aree chiuse. Il fumo rimane consentito nelle sole proprietà esclusive nonché nelle aree aperte comuni
- d) occupare stabilmente con costruzioni provvisorie o con oggetti o mezzi mobili di qualsiasi specie, le scale, i ripiani, gli androni, ed in genere i locali e gli spazi di proprietà o di uso comune. L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia, ammessa quando si debbano eseguire lavori negli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, nel quale caso, però, deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini. Il condominio non è responsabile dei danni recati agli oggetti di cui sopra e/o la perdita degli oggetti stessi.
- e) fare tutto ciò che possa arrecare danno o molestia ai condomini ed ai terzi;
- f) installare casotti, antenne, paraboliche sui balconi, nei giardini e sui terrazzi ed in genere fare ciò che possa nuocere all'estetica del fabbricato;
- g) tenere animali domestici, con l'eccezione di cani, gatti, pesci, criceti e comunque animali domestici comuni di piccola taglia. Deroghe scritte possono essere concesse solo dall'assemblea. Tali animali, ad esclusione dei gatti, devono essere mantenuti negli spazi privati e non possono circolare nelle parti comuni se non accompagnati dai proprietari che ne sono responsabili. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento e di non lasciare che vagabondino fuori dalle aree predisposte al loro sgambamento, salvo esplicita autorizzazione dell'assemblea data con deliberazione motivata e specifica, ed approvata con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 cod. civ. Come dettato dalla Legge, è fatto obbligo di evitare con ogni mezzo che i cani abbaiano o sporcando rechino disturbo ai vicini, sia di giorno che di notte. Per i possessori di cani è obbligatorio il possesso di una polizza assicurativa sull'animale per responsabilità civile. Ogni proprietario di animali quali cani, gatti, ecc. e' responsabile di tutti i danni, sporcizie ed inconvenienti che l'animale stesso potrà arrecare alle parti condominiali ed alle proprietà private.
- h) gettare immondizie ed oggetti dai balconi e finestre. E' vietato esporre oggetti di qualunque genere che comprometta il decoro del fabbricato.
- i) apporre targhe, cartelli ed insegne nelle facciate dell'edificio, nell'androne, nelle scale, sui balconi, ad eccezione di quelle esposte agli ingressi di ogni appartamento contenenti il nome ed il numero dell'interno cui la proprietà si riferisce. Tali elementi quanto alla loro conformazione devono essere approvati dalla assemblea di condominio.

### Obblighi

- a) Ogni condomino è responsabile del comportamento dei propri figli, inquilini, ospiti, impiegati ed animali.
- b) Ogni condomino e' tenuto ad informare chiunque acceda al condominio e alle sue strutture del regolamento e sue successive modifiche
- c) Ogni condomino, inquilino e' tenuto a differenziare i rifiuti e a stoccarli in un area dedicata all'interno del Cohousing. E' tenuto altresì a mantenere pulita le aree di sua proprietà o a lui affidate.

*Aut. Condominio*  
*Guido C. C. C.*  
*Alf*  
*Gen. C. C. C.*  
*Alf*



- d) Ogni condomino è tenuto a stendere la biancheria esclusivamente negli spazi comuni attrezzati ed adibiti a tale funzione

### **Regolamento interno**

#### **Art. 18**

L'assemblea dei Cohousers potrà deliberare norme e regolamenti ai quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, della buona conservazione delle cose comuni, della ottimizzazione della organizzazione interna e del decoro dell'edificio.

### **Obblighi particolari del condominio**

#### **Art. 19**

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

### **Frazionamento**

#### **Art. 20**

Qualora nella proprietà di un piano o frazione di piano, subentrino più titolari, per successione, per vendita frazionata o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copia autentica del relativo atto e procedere d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti alla summenzionata proprietà nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva.

### **Assicurazione dell'edificio**

#### **Art. 21**

L'intero edificio deve essere assicurato per la responsabilità civile per danni derivanti dal fabbricato, per danni provocati da incendio e acqua; inoltre per danni all'impianto fotovoltaico, all'impianto elettrico, alle unità immobiliari ed ai beni dei condomini. L'assemblea sceglierà l'istituto assicuratore e determinerà il capitale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione. L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere riutilizzata, salvo il disposto del successivo articolo, nella ricostruzione.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà risultante dai millesimi, ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate. Un perito scelto dall'assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire proporzionalmente, tra il condominio e le proprietà singole, l'indennità.

## **Cap. 6 - AMMINISTRAZIONE**

### **Organi di rappresentanza e di amministrazione**

#### **Art. 22**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono: l'Assemblea dei Cohousers e l'Amministratore.

L'Assemblea dei Cohousers, attraverso uno specifico regolamento da allegare al presente, potrà definire altre figure con incarichi specifici a tutela dei valori fondamentali espressi nei Principi Ispiratori.

### **Nomina dell'amministratore**

ca. in  
 Audiobon  
 ANS  
 Zancle  
 allepa

## Art. 23

L'amministratore è nominato dall'assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. Egli dura in carica due anni, ma in caso di gravi inadempimenti può essere revocato in qualunque momento dall'assemblea. L'amministratore può farsi assistere da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità. L'amministratore alla fine di ogni esercizio deve rendere il conto della sua gestione annuale all'assemblea. Tale obbligo incombe anche all'amministratore dimissionario o revocato che deve, in ogni caso, consegnare al successore, o in mancanza, all'assemblea condominiale, nella quale sarà nominato il condomino custode temporaneo, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso al condominio.

**Funzioni e compenso dell'amministratore**

## Art. 24

L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio e in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, per il decoro e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio. All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Lo stesso preventivo e progetto deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini ed entro venti giorni dall'approvazione stessa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa. All'amministratore spetta un compenso che viene stabilito annualmente dall'assemblea e che viene prelevato dal fondo comune.

**Compiti dell'amministratore**

## Art. 25

L'amministratore, inoltre, provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra i condomini;
- e) agli affitti dei locali comuni;
- f) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni. L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse non abbiano carattere urgente ed improrogabile e sia intervenuto il parere favorevole dei condomini, fermo restando, altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica.

**Disciplina e servizi comuni**

## Art. 26

L'Assemblea stabilirà le norme, gli orari e turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni contenute nel presente regolamento e negli eventuali altri regolamenti e disposizioni opportunamente redatti dall'Assemblea stessa. Le norme emanate dall'Assemblea in concerto con l'Amministratore, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso in sede di assemblea da parte del condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami che si riferiscono all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Assemblea dei Cohousers e all'Amministratore.

**Atti e documenti per l'amministratore**

## Art. 27

*Autore  
condominio  
Domenico  
Palmieri  
Alfa*

L'amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro cassa ad entrata ed uscita;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio, l'indicazione del domicilio e delle residenze;
- d) un elenco dei conduttori presenti nelle unità immobiliari degli edifici
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.
- g) I libri di cui alle lettere a), b), ed f), devono essere consultabili da ogni condomino nell'ufficio dell'amministrazione.

### **Fondo di riserva e sua amministrazione**

Art. 28

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari. L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune. I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere periodicamente depositati su un conto intestato al condominio, presso un istituto di credito scelto dall'assemblea.

### **Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote**

Art. 29

L'esercizio finanziario va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro i 15 giorni dalla comunicazione dell'amministratore. Trascorso inutilmente tale termine e non ottemperato al richiamo scritto dell'amministratore con saldo entro ulteriori quindici giorni dal medesimo, si procederà ai sensi dell'art. 63 disposizioni di attuazione del codice civile (ricorso per decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo)

### **Rappresentanza legale**

Art. 30

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 cod. civ.

## **Cap. 7 - ASSEMBLEA CONDOMINIALE**

### **Convocazione dell'assemblea**

Art. 31

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre novanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione, ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentano almeno 1/6 del valore dell'edificio. L'assemblea e' convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto spese ed estratto conto bancario, al domicilio dichiarato da ciascun condomino. 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'adunanza in seconda convocazione che può essere fissata un giorno successivo alla prima, ma non oltre dieci giorni dalla medesima. Se l'amministratore omette di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui sopra. Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui

*Ante Posani*  
*condominio*  
*diffuso*  
*clm 7*  
*Seu del Com*  
*Rubi*

l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea entro dieci giorni dalla richiesta fattane dai condomini a norma del primo comma del presente articolo.

L'Assemblea potrà riunirsi anche fuori dalla presente procedura e senza la presenza dell'Amministratore per discutere ed approfondire tutti i temi di gestione quotidiana. Tali riunioni vengono definiti "Incontri dei Cohousers" al fine di distinguerli dalla Assemblea. Gli incontri suddetti non hanno poteri di delibera.

### **Formalità preliminari dell'assemblea**

#### **Art. 32**

I convenuti all'assemblea dei condomini trascorsi quindici minuti dall'ora fissata nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore.

### **Diritto di voto e delega**

#### **Art. 33**

Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto, vi provvederà per sorteggio il presidente. I singoli condomini non sono tenuti ad astenersi dal partecipare alle deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano diretto interesse, poiché le ripartizioni delle spese comuni previste nel presente regolamento coinvolgono sempre tutti i condomini. Il condomino che sia amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

### **Validità della costituzione dell'assemblea**

#### **Art. 34**

L'assemblea e' regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno i 2/3 del valore dell'edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (con riferimento alle tabelle millesimali di proprietà). Se l'assemblea di prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero, la deliberazione presa dalla assemblea di seconda convocazione e' valida se riporta un numero di voti che rappresentino il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio (con riferimento alle tabelle millesimali di proprietà). Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita al secondo comma dell'art. 1136 cod. civ. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 del cod. civ. devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. La validità della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed e' efficace per tutta la sua durata. La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione; ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea secondo le norme sopra indicate.

Aut. Con. S.  
 Claudio Antonini  
 Ger. Daniele Zanon  
 P. M.  
 G. M.

### **Verbale dell'assemblea**

#### **Art. 35**

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

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio (con riferimento alle tabelle millesimali di proprietà);
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della validità dell'assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione e il testo delle delibere prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione. Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal presidente, dal segretario e da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministratore nei successivi quindici giorni. La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. deve farsi dall'amministratore al domicilio dichiarato del condomino. Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa, col solo rimborso delle spese.

### **Attribuzioni dell'assemblea**

#### **Art. 36**

L'assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio che possono essere proposte anche dai singoli condomini;
- b) sulla nomina dell'amministratore, sulla retribuzione e sulla revoca di questi;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi di gestione e delle eventuali rendite di beni comuni;
- e) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti dal fondo stesso;
- f) sulle norme alle quali tutti i condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio. Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni. I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'amministratore.

### **Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'assemblea**

#### **Art. 37**

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137, comma 2, cod. civ.

## **Cap. 8 - RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE**

### **Rinvio alle disposizioni di Legge**

#### **Art. 38**

Per quanto non espressamente previsto e derogato dal presente regolamento si osservano le norme sulla comunione in generale di cui al codice civile e sue successive modifiche.

*Aut. Cons. J. d'arbitrio 20/19*  
*20/19*  
*Francis Tona*  
*Allepa*

Visto, letto ed approvato.

Ferrara, 15/05/2016

I condomini

- 1 Oro Feul
- 2 Alida Mejo
- 3 Dante Corbelli
- 4 Lucrezia Ave. Gubbi
- 5 Carlo Corbelli
- 6 Luca Corbelli
- 7 \_\_\_\_\_