REGOLAMENTO CONDOMINIALE

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

La proprietà comune: costituiscono proprietà comuni a tutti i condomini in modo indivisibile ed irrinunciabile tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condominio o del venditore.

Specificatamente sono comuni:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio, con tutte le pertinenze, giardini, cortili, ecc, il sottosuolo, le fondamenta, il tetto o lastrico solare, i muri maestri, i pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrale che siano di facciata, i portici ed in genere le parti dell'edificio indispensabili alla conservazione ed all'uso dello stesso;
- b) il portone, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi ed i serramenti che trovansi in tali parti;
- c) i locali contenenti servizi comuni, i locali della portineria ove questa esista nella casa, ed i mobili che siano stati acquistati dai condomini, nonché specificatamente, i locali di deposito delle immondizie, i locali occupati dagli impianti di ascensore e riscaldamento, il servizio citofono et similia, nonché gli impianti elettrici e di forza motrice, l'impianto antiincendio, gli impianti di gas, luce e antenne televisive comuni, acqua e fognatura sino agli attacchi con la proprietà esclusiva dei singoli condomini. Si precisa che i balconi non fanno parte dell'uso comune mentre i davanzali fanno parte degli stessi.

Art. 2

L'entità delle rispettive quote di partecipazione sulle cose indicate nell'articolo 1 è proporzionata al valore del piano o porzione di piano appartenente ai singoli condomini ed è espressa in millesimi. Uso delle parti comuni: le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che non venga preventivamente autorizzata dall'assemblea dei condomini, nel qual caso la divisione potrà eseguirsi solo se non deriverà a ciascun condominio un uso più incomodo delle cose appartenenti al condominio.

I condomini potranno usare delle cose comuni nei limiti stabiliti dalla legge ed in ogni caso con la diligenza del buon padre di famiglia.

Sono vietati tuttavia in modo tassativo e con facoltà dall'amministrazione di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza dei divieti, i seguenti usi delle cose comuni:

- occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni o con qualunque oggetto mobile. Fa solo eccezione la sosta di automezzi per operazioni di carico e scarico;
- 2) alloggiare animali negli spazi comuni;
- 3) stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali;
- 4) lavare e parcheggiare gli automezzi nel cortile;
- 5) effettuare scavi di qualsiasi genere nelle cantine o nel piano rialzato o seminterrato.

È pure vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta od indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili) senza preventivo avviso all'amministratore il quale, entro dieci giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario, potrà intimare — per ciò che riguarda le parti comuni — la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per le decisioni del caso.

Correlativamente, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, il condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni la cui ommissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Egli infine, a richiesta dell'amministratore e previo avviso, dovrà consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda ad ispezionare lavori interessanti le parti comuni dell'edificio od anche le singole proprietà.

È vietato al singolo condomino di fare riparazioni delle parti ed impianti comuni se non nel caso di assoluta necessità ed urgenza: in tal caso egli dovrà notificare gli estremi dell'opera intrapresa o della riparazione commissionata, all'amministratore, salva per quest'ultimo la facoltà di opposizione scritta.

Il rimborso delle spese sostenute dal condomino per le riparazioni delle parti e degli impianti comuni, sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori, da parte dell'assemblea.

Art. 4

Innovazioni nella parti comuni: i condomini, con la maggioranza prevista dall'art. 1108 c.c., possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo ed al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono tuttavia vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità od alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico, l'estetica, la simmetria o che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa ed abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni od all'importanza dell'edificio econsista in un'opera o in impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio, sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa, la cui ripartizione sarà regolata tenendo conto del beneficio che a ciascun condomino deriverà dall'innovazione deliberata.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita.

Nel caso previsto dal terzo comma del presente articolo, i condomini che non aderiscono all'iniziativa o i loro eredi od aventi causa, possono tuttavia in qualunque tempo partecipare ai vantaggi della innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione delle opere.

Art. 5

Dalla proprietà inviduale: i condomini sono investiti di tutti i privilegi della proprietà, con la naturale limitazione che gli stessi incontrano nell'esercizio del diritto dei terzi.

Ciò premesso, essi si obbligano ad osservare le seguenti prescrizioni: deve intendersi vietata la destinazione degli appartamenti ad uso diverso dall'abitazione o studio professionale; sarà inoltre vietato:

- a) destinare i negozi ad uso commercio generi alimentari ed esercizi pubblici, ristoranti, bar, sale da corsa.
- b) destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad uso sanatorio, gabinetto di cura o ambulatorio per malattie infettive, dermosifilipatiche, scuola di musica, di ballo, esercizio di affittacamere, alberghi, agenzie di pegno o di collocamento, asili di ricovero, attività inerenti le fabbricazioni chimiche o di genere pericoloso e rumoroso e di qualsiasi altro uso contrario al carattere della casa e che comunque possa turbare la tranquillità o il senso di moralità e serietà dei condomini (avuto riguardo che tale specificazione è solo esemplificativa e non tassativa);
- c) occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, le terrazze comuni, i ripiani, gli anditi, i corridoi delle cantine, i sottoscala, e in genere i locali e gli spazi di proprietà comune (ferma restando la facoltà di occupazione temporanea nel caso questa sia resa necessaria da esecuzione di lavori), per quanto concerne invece le terrazze ed i balconi annessi agli appartamenti, potranno essere fatti abbellimenti o eseguite sovrastrutture per il loro miglior uso o godimento, ma non costruzioni di locali di sopralzo, restando esclusa qualunque spesa, compenso o ingerenza per gli altri condomini;
- d) applicare targhe o insegne che non sieno preventivamente approvate dall'Amministrazione del condominio sul cancellato, sulle scale e sui ripiani, eccezion fatta per le targhette sulle porte d'ingresso degli appartamenti e per le targhe professionali a fianco del cancelletto secondo un disegno costante approvato dall'Amministratore;

- e) distendere o depositare sulle finestre, balconi o anditi comuni, indumenti, utensili ed attrezzi, eccezion fatta per le finestre e sporti prospicenti il giardino;
- f) battere tappeti, abiti, scuotere biancheria ecc. prima delle ore 7 e dopo le ore 10 a.m. comunque in difformità alle disposizioni comunali;
- g) disturbare con rumori molesti (schiamazzi, canti, danze o trattenimenti musicali (compreso l'uso smoderato del fonografo, della radio e del televisore) oltre le ore 23 e prima delle ore 8, salvo speciali concessioni per feste da ballo, concessioni da richiedersi, senza formalità, all'Amministratore; disturbare con giochi dei bambini o altre attività rumorose, in tutti gli spazi comuni del complesso condominiale il riposo pomeridiano ed in particolare da aprile a ottobre dalle ore 13 alle ore 16.30; i bambini dovranno inoltre moderare i loro giochi, sì da non arrecare fastidio ai condomini anche nelle altre ore del giorno, restando ad essi sempre e comunque vietato di giocare sotto il portico e davanti ai portoni degli stabili;
- h) depositare nelle parti comuni di normale passaggio biciclette, carrozzinepasseggini, motociclette od altri veicoli;
- i) provocare odori ed esalazioni contrastanti col decoro dello stabile o col riguardo dovuto ai vicini;
- transitare nei corridoi proncipali d'ingresso con biciclette od altri veicoli condotti a mano;
- m) sostituire o comunque modificare qualsiasi parte esterna, come serramenti, ringhiere od altro;
- n) mettere tendaggi o veneziane di colore diverso da quello previsto dal progettista dell'impresa costruttrice o stabilito dall'assemblea dei condomini;
- o) stender panni, stracci od altro sui balconi di facciata o prospicenti i giardini al di sopra del limite delle ringhiere;

Art. 6

Il condomino che assentandosi, intende lasciare disabitato e chiuso il suo alloggio, per oltre due giorni, è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'ingresso al custode o a persona di sua fiducia, reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministratore, affinché in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali, per provvedere alle eventuali riparazioni di guasti o alla eliminazione di inconvenienti che potessero recare danno agli altri condomini.

RIPARTO DELLE SPESE

Art. 7

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite tra i condomini secondo le disposizioni dei successivi articoli del presente Regolamento. Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento di esse.



Per ciò che concerne le spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni elencate nell'art. 1 del presente Regolamento (riverniciatura serramenti, avvolgibili, parapetti, ecc. imbiancatura scale ed anditi, ecc.) nonchè le spese necessarie per le opere di innovazioni riguardanti le dette cose deliberate dall'Assemblea, o quelle riflettenti l'amministrazione o le assicurazioni dell'edificio contro danni dell'incendio e responsabilità civile, tutti i condomini dovranno contribuire in proporzione del valore delle loro rispettive quote di comproprietà.

Art. 9

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

Art. 10

Le spese di ordinaria manutenzione e di funzionamento del calorifero centrale si ripartiscono in proporzione alla cubatura dei locali.

Art. 11

Le spese di ordinaria manutenzione e di funzionamento degli ascensori, si dividono, fra i piani serviti, in proporzione all'altezza e, nel piano, in proporzione ai millesimi della proprietà esclusiva. Quando uno e più appartamenti fossero adibiti a studio o recapito commerciale, le relative quote saranno concordate annualmente dall'Amministratore tenuto conto del maggior uso; il ricavo andrà in diminuzione delle spese, da suddividere fra gli altri condomini con i criteri sopraindicati.

L'Assemblea, con voto favorevole della maggioranza dei Condomini, può tuttavia deliberare che l'uso dell'ascensore sia regolato da contatore a gettone.

Le spese di ricostruzione e di straordinaria manutenzione degli ascensori si dividono fra tutti i condomini delle singole palazzine, in proporzione dei valori in millesimi delle rispettive proprietà.

Art. 12

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

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

Art. 13

Le spese per la pulizia delle vie e degli accessi del condominio costituenti parti comuni, vanno ripartite in ragione della proprietà esclusiva di tutti i Condomini, espressa in millesimi.

Le spese per la pulzia delle scale e degli atri delle singole palazzine verranno ripartite tra tutti i Condomini in base ai millesimi di proprietà esclusiva.

Le spese per l'intonacatura e pitturazione dei muri delle scale sono ripartite secondo le norme dell'art. 1124 del c.c.

Art. 14

Le spese per il consumo dell'acqua potabile verranno ripartite tra tutti i condomini in base all'effettivo consumo per la parte rilevabile e in parti uguali per il saldo tra le rilevazioni del contatore centrale e la somma delle rilevazioni dei contatori situati nei singoli appartamenti.

Art. 15

Le spese per il consumo della luce strade private di proprietà dei Condomini vanno ripartite tra tutti i condomini in ragione del valore delle proprietà individuali espresse in millesimi; vi concorrono però proporzionalmente anche le proprietà extracondominiali che ne usufruiscono.

Art. 16

Le spese di manutenzione delle strade, dei bottini con i relativi vani, e degli accessori del condominio vanno ripartite fra tutti i Condomini a seconda della proprietà esclusiva espressa in millesimi; vi concorrono tuttavia proporzionalmente anche le proprietà extracondominiali che ne usufruiscono.

Art. 17

Non spetta ad alcun Condomino per nessun motivo, l'esonero totale o parziale delle spese incontrate per la conservazione della proprietà comune e come sopra ripartite. A tal fine l'Assemblea, approvando il presente Regolamento, dà «una tantum» ed in linea assolutamente generale, all'Amministratore, tutti i poteri necessari per il recupero, nei confronti del Condomino moroso, delle somme dovute per le sopracitate spese, ivi compresa l'adizione delle vie legali.

Art. 18

Gli organi di amministrazione del condominio sono l'Amministrazione e l'Assemblea dei Condomini. L'Assemblea ordinaria deve essere convocata dall'Amministratore entro tre mesi dalla fine dell'esercizio finanziario, con avviso scritto in forma raccomandata, diramato a tutti i condomini almeno cinque giorni prima di quello stabilito per l'Assemblea.

Art 19

L'Assemblea straordinaria si riunisce ogni qual volta l'Amministratore lo reputi necessario e ne abbia ricevuto richiesta motivata da tanti condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio. Anche in questo caso la convocazione avverrà nei termini e con le modalità di cui all'art. precedente.

Art. 20

L'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, nomina di volta in volta tra gli

intervenuti un Presidente che si farà assistere da un Segretario di sua fiducia, anche non condomino.

Art. 21

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altre persone, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione od altrove.

Art. 22

L'Assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio ed i 2/3 dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli interventi ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'Assemblea di seconda convocazione delibererà validamente con un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno 1/3 del valore dell'edificio. Tuttavia 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 riguardano la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita per l'Assemblea in prima convocazione.

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i Condomini sono stati invitati alla riunione.

Art. 23

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige preciso verbale, che viene registrato dall'Amministratore. I verbali delle singole Assemblee sono firmati dal Presidente e dal Segretario, previo controllo della loro rispondenza a realtà.

Art 24

L'Assemblea ordinaria delibera sulle eventuali modifiche del Regolamento di condominio, sulla nomina dell'Amministratore e sulle retribuzioni di quest'ultimo, sui rendiconti di gestione dell'Amministratore e sul preventivo dei progetti di riparto da esso presentati, nonché su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, conservazione e godimento delle cose comuni.

Per ciò che concerne le liti, qualora l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il Condomino dissenziente, con atto notificato all'Amministratore, potrà separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite medesima per il caso di soccombenza. L'atto dovrà essere notificato entro 30 giorni da quello in cui il Condomino ha avuto notizia della relativa deliberazione. Il Condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa se l'esito della lite sia stato sfavorevole al Condominio. Il Condomino dissenziente, che ne abbia tratto vantaggio, è tenuto a concorrere nelle spese che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

L'Assemblea nomina, per ogni palazzina, uno o più Consultori che, previa accettazione, resteranno in carica per la durata di un anno e potranno essere riconfermati di anno in anno dall'Assemblea stessa. I Consultori possono essere in ogni momento revocati su proposta dei Condomini, proprietari di almeno metà del valore espresso in millesimi delle singole palazzine.

I Consultori fungeranno da organi consultivi tra i Condomini delle rispettive palazzine e l'Amministratore. Esprimeranno per le questioni non di competenza esclusiva dell'Assemblea, le richieste, le scelte e le decisioni dei rispettivi Condomini. In caso di discordanza tra i Condomini delle rispettive palazzine, i Consultori rappresenteranno all'Amministratore le richieste, le scelte e le decisioni dei singoli Condomini nella loro varietà.

Ai Consultori potrà essere delegata dai rispettivi Condomini la facoltà di decidere in merito a singole questioni ben definite. Essi hanno il compito di controllare l'operato dell'Amministratore, riferendone ai Condomini.

Quando le questioni da trattare investano gli interessi di tutto il complesso condominiale, o di più di una palazzina, i Consultori si riuniranno in Consiglio, nominando tra di loro un Presidente.

Anche il Consiglio dei Consultori ha funzioni soltanto consultive: potrà essergli tuttavia delegata da tutti i Condomini, per singole questioni ben definite, la facoltà di decidere, provvedere e delegare all'Amministratore, controllandone l'operato e riferendo ai Condomini.

I Consultori ed il loro Consiglio riferiranno ai Condomini delle singole palazzine e, rispettivamente, all'Assemblea, sia in veste di Consultori che in veste di Controllori. Avranno la precisa funzione di cercar di conciliare le vertenze che insorgessero tra i Condomini e di adoperarsi perché i Condomini osservino strettamente il Regolamento.

Art. 26

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

Contro le delibere contrarie alla legge e al Regolamento, ogni Condomino dissenziente può far ricorso all'autorità giudiziaria entro i 30 giorni decorrenti dalla data di comunicazione per gli assenti (termine perentorio e pena la decadenza) ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dalla stessa autorità giudiziaria.

Art. 27

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea; ove questa non provveda potrà essere nominato dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più Condomini. Esso è retribuito con un compenso annuo determinato dall'Assemblea medesima (o dall'autorità giudiziaria nel caso che questa lo abbia nominato) e dura in carica un anno, con possibilità di rinnovo. La sua riconferma dovrà avvenire nell'assemblea che approva il rendiconto della gestione, dopo l'approvazione del bilancio, pur potendo venire revocato in ogni tempo dall'Assemblea se non abbia reso il conto della sua gestione e vi siano fondati sospetti di gravi irregolarità e anche dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun Condomino.

L'Amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini e curare l'osservanza del Regolamento del Condominio;
- 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;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei diritti comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi di diritti riguardanti le parti comuni dell'edificio;
- 5) eventualmente assumere o licenziare il portiere e il personale non dimorante nello stabile a cui affidare la portineria e le opere connesse;
- 6) dirimere, se possibile, eventuali divergenze fra i Condomini;
- 7) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno finanziario, salvo renderlo prima in caso di revoca o di dimissioni.

Art 29

Agli effetti di cui al n. 3 dell'articolo precedente, l'Amministratore dovrà compilare il preventivo delle spese stimate occorrenti durante l'anno e il progetto della loro ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti nel presente Regolamento, preventivo e progetto che, giusto il disposto dell'art. 33, saranno poi sottoposti al giudizio dell'Assemblea per il successivo versamento delle singole quote da parte di ciascun Condomino, secondo le rateazioni stabilite. Trascorsi 20 giorni senza che i Signori Condomini abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere, coattivamente, le somme dovute ed i relativi interessi anche a mezzo di procedimento ingiuntivo. Le maggiori spese saranno a carico del Condomino inadempiente. A tale proposito si ripete che, con l'approvazione del presente Regolamento, l'Assemblea dà «una tantum» il più ampio e regolare mandato all'Amministratore per intraprendere le vie giudiziali.

Art. 30

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art, precedente, o dai maggiori poteri conferitigli dall'Assemblea, l'Amministratore ha la rappresentanza dei Condomini e conseguentemente può agire in giudizio sia quale attore (contro i condomini e contro terzi), sia quale convenuto per qualunque azione concernente gli interessi comuni. Qualora la citazione o il provvedimento notificatogli abbia un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni, l'Amministratore dovrà senza indugio darne notizia all'Assemblea dei Condomini.

Art. 31

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i Condomini. Contro di essi è però ammesso ricorso all'Assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 33.

Per provvedere alle spese di manutenzione ordinaria o ad altre esigenze imprevedibili, l'Amministratore potrà chiedere ed ottenere dall'Assemblea la costituzione di un fondo di riserva, la cui amministrazione dovrà essere tenuta in modo distinto e analitico.

Art. 33

I capitali accantonati per il fondo suddetto dovranno essere depositati nei libretti, all'Amministratore intestati nella sua specifica qualità, presso Istituti di Credito cittadini, ed i prelevamenti non potranno effettuarsi dall'Amministatore se non previo consenso dei componenti il Consiglio dei Condomini.

Art. 34

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 dicembre. L'Amministratore è tuttavia autorizzato a ritardare la compilazione dei rendiconti per eliminare gli eventuali residui attivi e passivi.

Art. 35

Nei preventivi delle spese semestrali e nei rendiconti, le spese saranno classificate, oltre che per la destinazione, anche secondo i criteri di ripartizione.

L'Amministratore deve trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni Condomino almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'Assemblea e per lo stesso periodo deve tenere a disposizione dei Consultori e dei Condomini i documenti giustificativi di Cassa.

Art. 36

Le eccedenze che l'Assemblea non decidesse di rimborsare, saranno accantonate ed iscritte alle seguenti riserve:

- a) riserva generale per le spese da dividere in proporzione ai valori delle singole proprietà;
- b) riserva particolare per le spese relative all'esercizio del riscaldamento centrale:
- c) riserva particolare per le spese di esercizio relative agli ascensori. A tali fondi di riserva si imputeranno gli eventuali crediti inesigibili verso i Condomini e le eventuali esigenze di spesa rispetto alle somme preventivate.