COMUNE DI POGGIO RENATICO

Provincia di Ferrara

ALLEGATO F
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 27 del 31 marzo 2004

REGOLAMENTO
PER LA GESTIONE CONDOMINIALE

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE

Capo I
Disposizioni generali ed elementi comuni

Art. 1

Il presente Regolamento è redatto in ottemperanza ai disposti delle norme del Titolo VII Capo II del Codice Civile, degli artt. 9 e 10 della Legge n. 392 del 27 Luglio 1978 e dell'art. 23 della Legge Regione Emilia-Romagna n. 24/01, tenendo conto del Regolamento per l'Autogestione dei Servizi accessori e degli spazi comuni da parte degli Assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, e disciplina le modalità di gestione condominiale nei fabbricati di edilizia residenziale pubblica a proprietà mista secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti e dal Codice Civile

Art. 2

Entro il mese successivo alla data di stipula dei contratti di compravendita o dei contratti preliminari di vendita, e comunque entro un anno dall'entrata in vigore della Legge regionale n. 24/01, il Comune o il soggetto gestore a ciò delegato promuove gli atti preliminari per la costituzione dell'Amministrazione condominiale negli edifici di erp a proprietà mista indipendentemente dal numero degli alloggi ceduti provvedendo anche a convocare apposita assemblea. Dal momento della formale costituzione del Condominio cessa per i proprietari e promittenti acquirenti l'obbligo di corrispondere al Comune o al soggetto gestore le quote per spese generali di amministrazione e manutenzione dell'edificio.

Art. 3

La partecipazione al condominio degli assegnatari in locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi negli edifici gestiti in regime condominiale è obbligatoria. Essi hanno diritto di voto in luogo del Comune o del soggetto gestore per le deliberazioni relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico degli assegnatari, ad eccezione di quelle aventi ad oggetto: lavori di straordinaria manutenzione sulle parti comuni e sugli impianti tecnologici, lavori di innovazione e di manutenzione e ricostruzione ex artt. 1120, 1121, 1124 e 1125 Codice Civile, esperimento di azioni giudiziali nei confronti di Condomini, Assegnatari o Conduttori, modifica del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali. Dal momento della formale costituzione del condominio gli assegnatari in locazione sono tenuti a versare direttamente all'Amministratore le quote di propria competenza per i servizi a rimborso, per i servizi accessori e per la gestione degli spazi comuni.
Gli oneri di cui sopra relativi agli alloggi non assegnati, ai fini del presente regolamento, competono al Comune o al soggetto gestore per tutto il periodo in cui gli stessi rimarranno vuoti, nella misura prevista dagli articoli seguenti.

Art. 4

Gli oneri connessi alla gestione dei servizi

ccessori e degli spazi comuni, relativamente agli alloggi di proprietà del Comune, sono determinati in misura corrispondente ai millesimi come risultanti dalle tabelle millesimali e competono agli assegnatari e al Comune nella misura prevista dal vigente Regolamento per la ripartizione degli oneri fra Comune e assegnatari, che qui si richiama quale parte integrante e sostanziale

Art. 5

I servizi comuni a contatore - (energia elettrica, gas, acqua etc) - nonché i contratti di forniture di energia e prestazioni di servizi al Condominio, saranno intestati al Condominio in persona dell'Amministratore.

Art. 6

In caso di inadempimento da parte degli assegnatari delle obbligazioni nei confronti del condominio e degli altri condomini, il Comune o il soggetto gestore risponde in via subordinata dell'adempimento, fermo restando il diritto di regresso

Art. 7

Nei fabbricati di edilizia residenziale pubblica non è ammessa la costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio. E' pertanto fatto espresso divieto ai proprietari dell'ultimo piano dell'edificio di elevare nuovi piani. Il divieto di costruire nuovi piani in sopraelevazione vale anche nei confronti del proprietario esclusivo del lastrico solare.

Capo II
Disciplina dei Rapporti di Proprietà

Art. 8

Sono di proprietà ed uso comune di tutti i condomini del condominio, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali ed impianti che non risultano di singola proprietà dei condomini del fabbricato.
Specificatamente sono comuni a tutti i condomini:

a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondamenta, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, i sottotetti, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i cortili, il verde comune, le recinzioni e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, le facciate decorative e l'estetica di tutte le facciate. Sono altresì di proprietà comune, salvo specifica singola proprietà, anche i locali adibiti ad impianto di sollevamento di acqua ed il locale della cabina elettrica.
b) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune come

le cisterne biologiche, gli acquedotti, le fognature e canali di scarico, i pozzi, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, per la televisione, per il telefono, per il gas, fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini (art. 1117 c.c.).

Art. 9

Per tutti gli effetti di cui all'art. 1123 del Codice Civile i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini sono quelli di cui alle tabelle millesimali redatte in conformità alle vigenti norme in materia, allegate al presente regolamento quale parte integrante e sostanziale.

Art. 10

Gli alloggi dei condomini dovranno essere destinati esclusivamente all'uso di civile abitazione e rimane assolutamente vietata ogni altra destinazione d'uso. I garages e cantine relative ai singoli appartamenti saranno adibiti esclusivamente quali autorimesse e a ripostiglio per il solo uso del nucleo familiare del proprietario, conduttore o assegnatario e non potranno essere destinati ad attività od uso incompatibili con la tranquillità dei residenti e il decoro dell'edificio.

Art. 11

Ogni condomino ed il Comune per conto dei propri assegnatari in locazione semplice, è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini e delle parti comuni e deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle riparazioni e ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore o dall'Assemblea per la conservazione o il miglioramento delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento del danno conseguente.

Art. 12

L'Amministratore deve obbligatoriamente assicurare in modo adeguato l'intero stabile contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti condominiali, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea e deve provvedere a contrarre, a nome del Condominio, la relativa polizza.
Nel caso in cui parte dello stabile risulti già assicurato l'Amministratore, senza il bisogno di particolare autorizzazione da parte dell'Assemblea, deve provvedere in accordo con i proprietari, a contrarre una adeguata polizza di assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile per le parti del fabbricato condominiale non assicurato.

Art. 13

Salvo diversa decisione, da deliberarsi da parte della Assemblea con la maggioranza prevista dal I° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini, assegnatari e conduttori in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno così come individuato nelle tabelle millesimali. 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 condomino, o del gruppo di condomini, che ne trae specifica utilità.
Nella suddivisione degli oneri che riguardano il condominio, i rapporti tra Comune ed assegnatari sono disciplinati dal vigente Regolamento per la ripartizione degli oneri tra Comune ed assegnatari.
Per quanto riguarda i criteri di ripartizione delle spese, si precisa che:

a) le spese di manutenzione e di ricostruzione dei soffitti, dei solai, delle volte e dei lastrici solari, si dividono secondo le regole stabilite dagli artt. 1125 e 1126 del Codice Civile;
b) le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale si dividono tra tutti i condomini secondo le regole stabilite dall'art. 1124 del Codice Civile;
c) le spese per la pulizia delle scale e per il consumo dell'acqua condominiale si dividono in parti uguali tra i condomini;
d) le spese per il consumo dell'acqua potabile vanno ripartite sulla base delle letture dei contatori divisionali ovvero, in mancanza dei detti contatori e previa decisione dell'Assemblea, in proporzione al numero dei componenti il nucleo familiare dei condomini, assegnatari o conduttori;
e) le spese per il funzionamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione dell'impianto acqua e quant'altro necessario al regolare funzionamento dell'impianto, saranno ripartite in proporzione ai millesimi risultanti dalle tabelle millesimali del fabbricato;
f) le spese per il riscaldamento dell'alloggio e per la produzione di acqua calda sono ripartite sulla base delle letture dei contatori e dei millesimi risultanti dalle tabelle millesimali del fabbricato tenendo conto degli usi;
g) le spese di manutenzione degli accessori esterni, dei cortili, delle aiuole, saranno divise tra i condomini, secondo la quota millesimale di pertinenza;
h) le spese per il consumo della luce necessaria per illuminare androni, scale, il lastrico solare, i cortilivi e ogni altra spesa relativa alle parti comuni, vanno ripartite in parti uguali tra i condomini;
i) i consumi di energia elettrica nonchè le tasse, le spese di revisione e di manutenzione dell'ascensore saranno ripartite tra tutti i condomini dei rispettivi fabbricati secondo i criteri che saranno stabiliti dalla Assemblea condominiale;
l) sono interamente a carico del condomino le spese di competenza degli alloggi vuoti per tutto il periodo in cui gli stessi non sono occupati.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Art. 14

Ai sensi dell'art. 1118 del Codice Civile nessun condomino può rinunciare all'uso dei servizi e degli spazi in comune per sottrarsi alla partecipazione delle spese, nemmeno nella ipotesi di sfitto totale.

Capo III
Organi del Condominio

Art. 15

Gli Organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:
1) l'Assemblea dei condomini e assegnatari;
2) l'Amministratore.

Art. 16

L'Assemblea dei condomini e assegnatari ha i poteri e le attribuzioni di cui all'art. 1135 del Codice Civile e in particolare provvede:
a) alla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore, che rimane in carica un anno e può essere riconfermato;
b) all'approvazione dei preventivi annuali di spesa occorrenti durante l'anno, del piano di riparto tra i condomini e gli assegnatari, nonché delle modalità di pagamento di dette spese;
c) all'approvazione dei rendiconti annuali e dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
d) alla quantificazione del compenso annuale a favore dell'Amministratore, il cui importo va ripartito in parti uguali tra i condomini. Per gli alloggi di erp di proprietà del Comune l'onere del pagamento del compenso compete all'assegnatario;
e) a deliberare, su proposta dell'Amministratore, l'esperimento delle eventuali azioni giudiziali nei confronti dei condomini e/o assegnatari inadempienti nel pagamento delle spese di competenza e/o del compenso all'Amministratore;
f) a deliberare l'apertura del conto corrente del condominio da utilizzare per i versamenti delle quote dovute da condomini e assegnatari e per i prelievi di somme da parte dell'Amministratore, per i pagamenti da effettuare per conto del condominio;
g) a disciplinare l'uso delle parti comuni e le modalità di fruizione dei servizi d'interesse comune;
h) a nominare tre persone, da scegliere tra i condomini, gli assegnatari o i conduttori, incaricati di controllare periodicamente la gestione contabile del condominio.

Art. 17

L'Amministratore, le cui funzioni sono attribuite dal presente regolamento e per quanto ivi non derogate, dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del Codice Civile, ha la rappresentanza degli interessi dei condomini e assegnatari e deve:
a) predisporre il Bilancio annuale di previsione di spesa da sottoporre all'Assemblea per l'approvazione;
b) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea e curare l'osservanza del presente regolamento da parte di tutti i condomini, assegnatari e conduttori;
c) riscuotere le quote, e le somme necessarie per eventuali azioni giudiziali, di competenza di ciascun condomino, assegnatario o conduttore esclusivamente tramite versamenti in apposito e specifico conto corrente da intestare al condominio nella persona dell'Amministra pro - tempore. La presente norma può essere modificata solo a seguito di deliberazione unanime di tutti i condomini;
d) provvedere con tempestività ai pagamenti e in particolare: per i servizi a contatore, per le forniture di energia, per le polizze di assicurazione e per le altre spese previste nel Bilancio preventivo, o decise successivamente dall'Assemblea, mediante prelievi dal conto corrente del condominio portante specifica causale;
e) rendere il conto della sua gestione alla fine di ogni anno;
f) convocare l'Assemblea ordinaria per l'approvazione del Bilancio annuale di previsione, per l'approvazione del conto consuntivo relativo all'anno precedente, e le Assemblee straordinarie quando lo ritenga opportuno ovvero quando ne facciano richiesta almeno un quinto dei condomini;
g) tenere e conservare il registro dei verbali dell'assemblea nonchè i libri contabili con le annotazioni delle entrate e delle uscite. In luogo dei tradizionali libri contabili l'Amministratore può tenere la gestione amministrativa e contabile del condominio a mezzo apposita strumentazione informatica;
h) agire in giudizio per il recupero dei crediti nei confronti dei condomini, assegnatari e conduttori morosi, previa deliberazione dell'Assemblea;
i) svolgere le funzioni di Segretario verbalizzante nelle Assemblee;
l) ordinare lavori di pronto intervento, in caso di urgente indifferibilità, dandone comunicazione nella prima Assemblea.

Art. 18

L'Assemblea Ordinaria, così come quelle Straordinarie, è convocata dall'Amministratore con apposito avviso di convocazione da far pervenire almeno 10 giorni prima della data fissata per l'Adunanza. Gli avvisi di convocazione debbono contenere la data, l'ora, il luogo della riunione e gli argomenti da trattare e vanno recapitati all'indirizzo all'uopo indicato dai condomini e/o conduttori e dagli assegnatari. E' vietata la trattazione e la decisione di argomenti non indicati nell'avviso di convocazione o indicati in modo generico con le espressioni: "varie ed eventuali", "comunicazioni dell'Amministratore" o altre analoghe a meno che l'Assemblea con la presenza di tutti i soggetti aventi diritto al voto non decida unanimemente di trattare argomenti non posti all'ordine del giorno. L'Assemblea Ordinaria per la trattazione degli argomenti di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 16 deve essere convocata entro trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario. La mancata convocazione entro detto termine costituisce valido motivo di revoca dell'Amministratore ai sensi del 2° comma dell'art. 1129 del Codice Civile.

Art. 19

L'Assemblea Ordinaria e le Assemblee Straordinarie sono regolarmente costituite con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'Assemblea di seconda convocazione delibera validamente in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima, con un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. I conduttori partecipano alle Adunanze: con diritto di voto in luogo

del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria; senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Gli assegnatari partecipano alle Adunanze con diritto di voto in luogo del Comune nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative alle materie indicate al precedente art. 4; senza diritto di voto, ma con diritto di intervenire, sulle delibere relative a tutti gli altri argomenti. Per singoli e specifici oggetti, e in particolare per quelli indicati agli artt. 1136 e 1138 c.c., l'Assemblea delibera con le maggioranze previste dalle norme sul condominio.

Art. 20

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, per cui prima dell'inizio dei lavori l'Amministratore fa constatare la regolare convocazione e costituzione dell'Assemblea e propone la nomina di un Presidente. Nominato il Presidente, l'Amministratore assume le funzioni di Segretario ed annota sull'apposito libro verbali la discussione, le deliberazioni assunte con le relative votazioni e le eventuali osservazioni e dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale. Il Verbale dei lavori dell'Assemblea verrà firmato seduta stante, o nella successiva prima Adunanza dal Presidente e dal Segretario e dovrà essere esposto in copia nell'apposito spazio comune riservato alle comunicazioni dell'Amministratore. Copia del Verbale contenente le deliberazioni dovrà altresì essere trasmessa agli assenti. I partecipanti all'Assemblea possono richiedere copia del Verbale pagando il relativo costo delle fotocopie. Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'Assemblea si applicano le norme previste dall'art. 1137 del Codice Civile.

Capo IV
Disposizioni finali e transitorie

Art. 21

I condomini devono comunicare il proprio domicilio all'Amministratore. In difetto di detta comunicazione il condomino si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nell'alloggio di sua proprietà. In caso di trasferimento di proprietà, oltre gli obblighi di legge, il condomino è tenuto:

a) a comunicare all'Amministratore le generalità e il domicilio del nuovo proprietario;
b) a far recepire espressamente al nuovo proprietario nell'atto di compravendita, tanto il contenuto del presente regolamento, quanto le tabelle millesimali del fabbricato;
c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dell'eventuale fondo di riserva.

Art. 22

In caso di mancata nomina dell'Amministratore nella prima e nella seconda Assemblea di costituzione del Condominio, convocate dal Comune o dal soggetto gestore, vi provvederà a suo insindacabile giudizio, il Comune stesso o il soggetto gestore.

Art. 23

I condomini, anche per conto dei propri conduttori, e gli assegnatari si obbligano a rispettare integralmente le norme del presente regolamento e dell'allegato regolamento d'uso e di abitazione.

Art. 24

Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento si fa espresso richiamo alle norme di legge e di regolamento ivi richiamate e alle disposizioni sulla Comunione e sul Condominio dettate dal Codice Civile.

Capo V
Regolamento d'uso e di abitazione

Art. 1

I condomini e gli assegnatari sono tenuti ad osservare le norme del buon vicinato, con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo.
In particolare i genitori dovranno sorvegliare i figli minori perchè non abbiano a schiamazzare o recare guasti o disturbi, vietando loro di trattenersi negli anditi di ingressi, sulla scale, nelle terrazze, nel sottotetto e nel cortile, nelle ore stabilite per i vari periodi stagionali.

Art. 2

Nessuna macchina o attrezzatura rumorosa dovrà essere introdotta negli appartamenti, nei garages e nelle cantine senza il prescritto consenso della Assemblea Condominiale.

Art. 3

Ai condomini e agli assegnatari è vietato di:

a) trattenersi rumorosamente sull'andito e sulle scale;
b) depositare mobili o cose ingombranti, anche se momentaneamente, nei luoghi comuni;
c) gettare cose o sostanze non degradabili negli scarichi dei sanitari;
d) stendere biancheria, panni e quant'altro dalle finestre verso la strada e verso il cortile fuori dal perimetro dei rispettivi balconi; nell'apposito stenditoio comune non vi è limitazione, salvo diverse decisioni della Assemblea;
e) infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni ed esterni dei locali in condominio oltre a quelli predisposti dall'Amministratore;
f) esporre targhe ed insegne visibili all'esterno delle singole proprietà;
g) tenere animali o allevamenti che possono recare disturbo e molestia;
h) disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti, danze, nonché usare apparecchi radio, e altri apparecchi di riproduzione sonora e apparecchi TV in modo assordante e fastidioso; ogni rumore di qualsiasi specie dovrà evitarsi dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dalle ore 23.00 alle ore 07.00;
i) gettare rifiuti e immondizie dalle finestre e dai balconi;
l) lasciare aperte le porte di ingresso all' edificio condominiale e l'eventuale cancello di accesso al cortile;
m) tenere materiale infiammabile, esplosivo o corrosivo nei locali ad uso cantina e nelle parti comuni del fabbricato;
n) mettere piante rampicanti o simili fuori dal perimetro dei rispettivi balconi, sulle finestre, ovvero in posizioni pericolose; l'innaffiamento deve essere fatto in modo da non deturpare o bagnare i muri e da non recare disagio agli altri residenti;

o) recare danno ai muri, alle scale, all'ascensore e alle finiture della casa, trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;
p) eseguire o fare eseguire riparazioni murarie nei locali comuni senza il preventivo consenso dell'Amministratore;
q) danneggiare le piante e le aiuole dei cortili;
r) spostare sedie, poltrone, divani e mobilio in genere in maniera da arrecare disturbo ai vicini;
s) gettare mozziconi di sigarette e fiammiferi sulle parti comuni del fabbricato, ovvero dalle finestre e dai balconi;
t) lasciar giocare i bambini nei cortili oltre le ore stabilite che sono dalle ore 08.00 alle ore 12.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19.00;
u) appoggiare oggetti indecorosi, mobili ed altri oggetti in prossimità del vano scale o sul pianerottolo e comunque negli spazi comuni;
v) installare tipi di antenne radio-TV che possono arrecare disturbo o, comunque, al di fuori degli appositi spazi stabiliti;
z) lavare le vetture all'interno del fabbricato (anche nei garages non muniti di apposito scarico) e nei vani di disimpegno macchine e spazi comuni, salvo quelli che venissero destinati allo scopo.

Art. 4

La battitura dei tappeti e dei panni può essere fatta soltanto nei cortili; per le altre piccole cose, la battitura potrà essere fatta all'interno dei relativi balconi (con esclusione dei balconi di cucina) dalle ore 07.30 alle ore 11.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19.00.

Art. 5

Le biciclette, motocicli e simili, non potranno essere lasciati negli anditi e sui pianerottoli, ma dovranno essere collocati nei singoli garages e nei locali o luoghi adibiti allo scopo.

Art. 6

I portoni d'ingresso ai fabbricati e le altre parti di uso comune dovranno rimanere chiusi quando non servono per il passaggio e in particolare i possessori di autorimesse e gli eventuali locatori delle medesime dovranno curare che la basculante di accesso venga diligentemente chiusa dopo il passaggio della propria autovettura e dovranno prestare la massima diligenza affinché transitando con gli automezzi non abbiano ad arrecare danni a cose private e comuni.

Art. 7

E' vietato a chiunque parcheggiare automezzi nel cortile e impedire l'accesso alle autorimesse e la viabilità nei cortili.

Art. 8

Sarà preciso dovere del condomino vincolare il proprio inquilino o assegnatario agli obblighi del presente Regolamento, restando il proprietario responsabile di fronte al condominio di tutte le infrazioni al presente Regolamento, che il proprio inquilino o assegnatario avesse a commettere.

Art. 9

Le norme di questo Regolamento, possono essere modificate solo con l'assenso dei due terzi dei condomini del fabbricato riunito in Assemblea