

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per il Condominio in MILANO - Via Porpora n° 152

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1°) Forma oggetto del presente regolamento di condominio lo stabile in Milano situato in Via Porpora 152, nonché il terreno sul quale detto stabile è costruito.

Art. 2°) Ciascun proprietario, qui altrimenti detto condomino, è obbligato sia in via reale che in via personale, tanto in proprio che per conto dei suoi eredi, aventi causa e inquilini, in via fra tutti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e le altre disposizioni che, nell'interesse comune, venissero in seguito a deliberazioni legali dell'assemblea dei condomini stessi, emanate dall'amministrazione, fermi i diritti acquisiti da ciascun condomino in base ai contratti d'acquisto.

Art. 3°) Ogni condomino deve notificare all'amministrazione del condominio il proprio domicilio che, in difetto di notifica, si intenderà stabilito nei locali di sua proprietà.

Art. 4°) Costituiscono proprietà in modo alienabile ed indivisibile, per tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni nelle proporzioni delle rispettive quote di condominio, tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie che quelle straordinarie: il terreno sul quale sorge l'edificio, le sue fondazioni e le strutture portanti, le facciate, il tetto ed i lastrici solari, esclusi quelli di proprietà individuali (per i quali si applica in effetti della manutenzione l'art. 1126 C.C.), il cortile, i portoni d'ingresso, le scale, (agli effetti delle riparazioni di questo si applica l'art. 1124 C.C.), gli anditi, i locali di portineria, dell'alloggio del portiere, i locali della caldaia, delle macchine degli ascensori e i corridoi di accesso alla cantina;

- gli ascensori, gli impianti di luce e forza delle parti comuni e di uso comune;
- la rete della fognatura, i tubi di scarico delle acque bianche e nere e delle materie di rifiuto, i montanti del citofono, gas, energia elettrica e i locali ad essi adibiti e l'impianto antenne televisive.
- l'impianto di riscaldamento: caldaia, accessori, serbatoio nafta e canne fumarie.

Tutti gli impianti sopracitati si intendono comuni fino al punto di diramazione di quelli inerenti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. In generale sono comuni ed

MILANO, 10 MARZO 1964
L'Amministratore Unico
[Firma]

indivisibili le parti dell'edificio, le opere, le installazioni, ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso.

Gli enti comuni non potranno essere, neppure temporaneamente, occupati od ingombrati comunque dai singoli condomini, e tanto meno con ostruzioni anche di carattere provvisorio.

Art. 5°) Il valore delle rispettive quote di proprietà dei singoli partecipanti al condominio è espresso in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento, sotto la lettera A.

Art. 6°) Sono di proprietà individuali i lotti organici costituenti i singoli appartamenti o negozi ed i loro annessi.

Art. 7°) L'esposizione di insegne, targhe ed altri mezzi pubblicitari deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministratore. Per quanto riguarda le unità immobiliari dal primo piano all'ultimo piano adibiti ad uso abitazione od uffici l'autorizzazione dell'amministratore in ogni caso dovrà uniformarsi al criterio di decoro del fabbricato e la superficie a disposizione sarà limitata alla parte di facciata occupata dal portone di ingresso pedonale compreso le due lesene laterali da piano marciapiede alla fascia marcapiano del 1° piano.

Le unità immobiliari al piano terra godono del diritto per l'esposizione di insegne anche luminose, di targhe e altri mezzi pubblicitari limitatamente alla facciata corrispondente alla loro proprietà e comunque non oltre la fascia marcapiano del 1° piano.

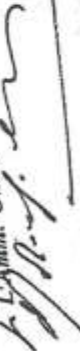
Art. 8°) Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni. Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'amministratore o dall'assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi.

Art. 9°) Il diritto di soprizzo è regolato dall'art. 1127 del Codice Civile. Chi intende sopraelevare deve comunicare il progetto tecnico all'amministratore almeno quattro mesi prima dell'epoca fissata per l'inizio dei lavori.

Art. 10°) Ogni condomino si impegna di astenersi da qualsiasi atto che possa arrecare danno, pericolo o molestia e disturbo a cose o persone, anche per effetto di esalazioni, rumori od altro. Le unità immobiliari del 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6° piano saranno adibite ad uso di civile abitazione, uffici sia professionali che commerciali, mentre viene vietato l'uso per scuole da ballo, di riunioni di qualsiasi genere, laboratori o simili altre attività. Per le sole unità immobiliari al 1° piano viene permesso il loro uso per l'esercizio di attività come ad esempio "sarti" lavori a domicilio di carattere familiare e simili.

IMMOBILIARE P.O.P. 0018 A.D. 0018 S.

L'Amministratore Unico



Le unità immobiliari al Piano terra e al piano interrato saranno adibite a negozi, ad uffici anche pubblici e così pure possono essere adibiti ad attività commerciali di rappresentanza, depositi e simili.

Nel cortile esistono 3 box per autovetture e i gabinetti di uso esclusivo alle unità al piano terra.

Ingresso carraio come il cortile potranno essere usati da tutti indistintamente i condomini ed è vietato comunque il loro ingombro e la sosta con mezzi od altro oltre il normale tempo occorrente per esercitare l'uso di tale loro diritto.

Art. 11°) Qualora un appartamento fosse dato in locazione, il conduttore dovrà accettare tutte le obbligazioni dipendenti da regolamento di condominio, ferma la solidarietà con esso affittuario del proprietario locatore, il quale dovrà notificare all'Amministratore le generalità dell'inquilino, ~~prima dell'in-~~
~~quilino~~, prima dell'ingresso di questo nell'appartamento.

Art. 12°) Il Condomino che, assentandosi, intende lasciare disabitato e chiuso il suo alloggio per oltre tre giorni, è tenuto a consegnare le chiavi delle porte d'ingresso a persone di sua fiducia, reperibile facilmente, dandone avviso all'amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per procedere alla riparazione di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero recare danno agli altri condomini.

Art. 13°) In caso di trasferimento della proprietà, il Condomino è tenuto a comunicare all'Amministrazione le generalità dei nuovi proprietari ed a far conoscere agli stessi il contenuto del Regolamento di Condominio, che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 14°) Sono organi del Condominio:

- a) - l'assemblea dei condomini;
- b) - l'amministratore;
- c) - eventuale Consiglio di Condominio.

DELLE ASSEMBLEE

Art. 15°) Tutti i condomini saranno convocati in assemblea ordinaria ogni anno entro 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, che viene fissato al 30 aprile di ogni anno.

Art. 16°) L'assemblea ordinaria deve discutere, approvare o modificare il rendiconto di gestione dell'amministratore, il preventivo ed il conto di ripartizione tra i condomini delle spese occorrenti per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni.

Tale ripartizione deve essere fatta in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento del suo contributo delle spese, neppure mediante abbandono.

Art.17°) L'assemblea nomina l'amministratore che dura in carica un anno. L'amministratore è rieleggibile.

Art. 18°) L'assemblea è convocata dall'amministratore a mezzo lettera raccomandata, spedita individualmente a ciascun condomino almeno dieci giorni prima del giorno fissato per la convocazione. La lettera di convocazione dovrà contenere l'ordine del giorno ed il luogo di riunione, e la data della seconda convocazione, da tenersi non oltre dieci giorni dalla prima. Alla stessa dovrà essere allegata la copia del rendiconto con indicazione che i libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione e del bilancio, sono posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo presso l'amministratore.

Art.19°) I singoli condomini potranno farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, che non sia l'amministratore, con delega scritta e resta convenuto che tale delega comporta la preventiva ratifica dell'operato del rappresentante.

Art.20°) Le assemblee straordinarie sono convocate ogni volta siano ritenute necessarie dall'amministratore, oppure a richiesta di almento due condomini che rappresentino un sesto del valore dello stabile. L'Assemblea nomina fra gli intervenuti un Presidente e un Segretario, essa è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio.

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

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 un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concedono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministrazione medesima, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie il cui costo superi le L. 100.000,= devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Public discussion with young students of the

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 C.C. devono essere sempre 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.

Art. 21°) Ogni condomino ha tanti voti quanti sono i millesimi di sua proprietà per i locali posseduti secondo la tabella A.

Art. 22°) Le deliberazioni dell'assemblea prese in conformità al regolamento, obbligano anche i proprietari dissenzienti o non intervenuti, ai quali ultimi dovranno essere notificati mediante lettera raccomandata, salvo la facoltà prevista dall'art. 1137 C.C.

Art. 23°) Delle deliberazioni dell'assemblea è redatto un verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'assemblea e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione delle regolarità dell'assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

DELL'AMMINISTRATORE

Art. 24°) L'amministrazione del condominio è affidata ad un amministratore nominato dall'assemblea dei condomini, in persona anche estranea al condominio. La nomina dell'amministratore per i primi due esercizi è affidata alla parte venditrice. L'amministratore nei limiti di legge ha la rappresentanza giuridica del condominio, egli dura in carica un anno e può essere revocato in qualunque tempo. In caso di rinuncia volontaria al mandato, l'Amministratore sarà tenuto a curare l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo amministratore da parte dei condomini. L'amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e di consegnare al successore i documenti e quant'altro inerente alla sua gestione.

Tale consegna dovrà essere effettuata al più tardi entro cinque giorni dalla nomina del nuovo amministratore e ciò indi-

[Handwritten signature]

pendentemente da ogni eventuale contestazione in corso nel condominio.

Art.25°) All'Amministratore competono tutti poteri, le attribuzioni e le responsabilità e lui conferite dalla legge (art. 1130 e 1131 C.C.)

In particolar modo egli provvederà:

a) alla convocazione dell'assemblea; b) alla esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti; c) alle notifiche e depositi stabiliti dalla legge; d) alla riscossione delle eventuali rendite e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze; e) all'assunzione e licenziamento del portiere, alle di lui assicurazioni e previdenze sociali volute dalla legge; f) a dirimere eventuali controversie fra i condomini; g) a disciplinare l'uso o godimento dei locali e delle cose di proprietà indivisa nonché il funzionamento dei servizi comuni; h) agli atti che abbiano per scopo la tutela dei diritti comuni; i) all'assicurazione della parte indivisa del fabbricato contro i danni dell'incendio ed alla assicurazione contro i rischi delle responsabilità civili; l) alla compilazione del preventivo di spese giusto il disposto del presente regolamento ed in genere a quanto necessario per la conservazione del fabbricato.

Art.26°) Per l'esplicazione del suo mandato all'amministratore è conferita la facoltà di ispezionare e far ispezionare da incaricati di sua fiducia, muniti di mandato in qualunque tempo i locali di proprietà divisa e indivisa, gli impianti dell'acqua, le condutture di scolo e la rete delle fognature, l'impianto elettrico e l'impianto antenna televisiva, per accertarsi dello stato degli impianti e delle proprietà comuni e per provvedere ai lavori necessari nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa per i danni. Nel caso in cui per la buona conservazione dello stabile fosse necessario di far eseguire lavori di carattere urgente ed indifferibile, l'amministratore ha facoltà di provvedere senz'altro per conto dei condomini anche senza il loro preventivo assenso. Qualora l'importo dei lavori urgente superasse l'importo di L. 100.000.= (centomila) l'amministratore dovrà riunire l'assemblea dei condomini prima dell'inizio dei lavori stessi. L'amministratore avrà riguardo alla natura ed al carattere d'urgenza del lavoro e dell'accertamento in relazione al minimo disturbo possibile da arrecarsi ai condomini.

Art.27°) Ogni condomino è tenuto a fornire all'amministratore i mezzi necessari per fronteggiare le spese di ordinaria amministrazione in conformità al presente regolamento.

Art.28°) Ogni condomino è tenuto inoltre a fornire all'amministratore quelle somme che questi fosse a richiederli in via anticipata per l'esecuzione dei lavori deliberati dall'assemblea.

Gli anticipi che a questo titolo l'amministratore è autorizzato a richiedere ai condomini non potranno però in alcun caso superare complessivamente la metà dell'importo della spesa preventivata.

Art.29°) L'amministratore dovrà tenere un'accurata contabilità dalla quale risultino tutte le spese e gli introiti, nonché le posizioni individuali di ogni singolo condomino.

Art.30°) L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 30 aprile e l'amministratore compilerà il rendiconto della gestione annuale che sottoporrà all'approvazione dell'assemblea dei condomini. In base alle risultanze del rendiconto approvato, l'amministratore farà il riparto delle spese fra i condomini, per ognuno dei quali compilerà un conto individuale da cui dovranno risultare altresì i versamenti fatti dal condomino durante l'ultima gestione. Detto conto dovrà essere trasmesso agli interessati entro venti giorni dall'avvenuta approvazione del rendiconto ed il saldo di esso dovrà essere inviato entro venti giorni. Sui ritardati pagamenti sarà corrisposto l'interesse di mora del 6%.

Art.31°) A titolo di compenso per le sue prestazioni personali ed a rimborso delle spese di ordinaria amministrazione, l'assemblea dei condomini ne stabilirà l'ammontare annuale volta per volta.

Art.32°) In caso di vendita e comunque di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà, gli aventi causa sono tenuti in solido col dante causa, a rispondere degli eventuali debiti di quest'ultima verso l'amministrazione del condominio.

RIPARTIZIONE SPESE

Art.33°) Entro il 30 giugno di ogni anno l'assemblea dei condomini dovrà decidere se la gestione dell'impianto di riscaldamento per l'inverno successivo dovrà essere affidato a ditta specializzata oppure se dovrà essere condotto in economia dal condominio stesso, mediante l'acquisto diretto del combustibile necessario; e l'assunzione del personale idoneo per la condotta del fuoco e la manutenzione dell'impianto.

Art.34°) Il riscaldamento dello stabile è assicurato da un impianto centrale ed è obbligatorio per tutti i condomini, come pure il concorso delle spese relative alla gestione del servizio ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto.

to, in proporzione ai volumi netti delle rispettive proprietà, secondo la tabella A.

Il servizio avrà inizio normalmente al 1° novembre e terminerà con il 31 marzo; avrà così la durata di 151-152 giorni. Potrà essere anticipato o prorogato a richiesta della maggioranza dei proprietari, calcolata sulla base dei millesimi di valore rappresentati e, con ogni altra deliberazione, il voto della maggioranza dei proprietari è obbligatorio anche per la minoranza dissenziente.

Art. 35°) Le spese di riscaldamento dovranno essere anticipate a richiesta dell'amministratore entro il mese di settembre di ogni anno, salvo addivenire ai debiti conguagli.

Art. 36°) Gli ascensori installati nello stabile devono essere usati con osservanza delle norme e istruzioni dettate per il loro uso, che è vietato ai ragazzi non accompagnati, fino all'età di quindici anni.

Art. 37°) I locali del piano terreno e del piano interrato sono esclusi dalla spesa del funzionamento degli ascensori.

I condomini dei piani superiori ripartiranno le spese degli ascensori per il 40% in proporzione dei millesimi di proprietà e per il rimanente 60% in proporzione al piano occupato.

Art. 38°) Le spese comuni sono ripartite come segue:

a) quelle di interesse generale, l'assegno dell'amministratore, il salario del portinaio, l'illuminazione dell'andito delle scale degli altri spazi comuni, le spese per il trasporto immondizie per servizio di fognatura, per la fornitura dell'acqua ed in genere tutte le spese generali saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà. Ogni altra spesa con contemplata negli articoli precedenti, verrà sostenuta dai condomini proporzionalmente ai rispettivi millesimi.

Art. 39°) L'intero edificio deve essere assicurato contro, i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio del gas e degli apparecchi a vapore, con massimale adeguato a coprire il costo di ricostruzione.

L'intero edificio dovrà essere assicurato anche per la responsabilità civile verso terzi per il valore e coi massimali d'uso.

Art. 40°) L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata nella ricostruzione.

L'amministratore pro-tempore si intende delegato dai comproprietari tutti all'espletamento delle varie pratiche presso la compagnia stessa ed alla esazione della liquidazione spettante alle parti indivise dello stabile

Art. 41°) Il presente regolamento sarà allegato ai contratti di compravendita dei locali dell'anzidetta casa, dei quali contratti formerà parte integrante e sostanziale.

Art. 42°) Per tutto quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento, saranno applicate le disposizioni di legge in materia.

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO S.p.A. 1911

W. M. 1911