

le parti dell'edificio necessarie o destinate all'uso comune,
 d) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per
 il riscaldamento centrale e per gli altri servizi in comune
 e) le opere e le installazioni di qualunque genere che servano
 all'uso e al godimento comune come l'ascensore, gli eventuali
 pozzi e cisterne, le fognature, gli impianti per l'acqua, per
 il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento fino al
 punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva
 dei singoli condomini.

Articolo 3- Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate
 di proprietà comune è proporzionale al suo

zione di piano che gli appartiene ed è espresso in millesimi.

Articolo 4- E' vietato:

a) ogni godimento che possa arrecare pericolo o danno allo
 stabile ed agli abitanti di esso e che per effetto di rumori, es-
 lazioni o simili eventi, e per ragioni di indele morale, contra-
 sti col decoro e col carattere civile proprio della casa che si
 vuole destinare ad uso di abitazione civile, ed ufficio profes-
 sionale. I locali dell'edificio condominiale non potranno pertanto
 essere destinati ad uso diverso dall'abitazione o da ufficio pro-
 fessionale privato, di gabinetto medico o dentistico.

b) adibire i locali ed i box ad uffici pubblici, gabinetti per cu-
 re di malattie infettive e contagiose, ambulatori e sanatori,
 agenzie di pegno e di qualunque altra specie, scuole di musi-
 ca, di canto e ballo, ed in genere a qualsiasi altro uso che pos-



745

ca turbare la tranquillità dei condomini, sia contrario al-
biglietta, al decoro ed alla morale.

Su questo argomento ci si richiama inoltre a tutte le disposi-
zioni ed ai regolamenti di Polizia e di Igiene del Comune di Mi-
lano.

e) lasciare i bambini inasistiti per le scale, nei cortili, e
nell'androne del casggiato.

d) di occupare anche temporaneamente, i locali e gli spazi
sia di uso che di proprietà comune, con oggetti e materiali
mobili di qualsiasi specie, erigere costruzioni di qualsiasi
genere anche se a carattere provvisorio sia nei locali e spazi
di uso comune, che sui poggioli, formarvi truogoli o tenere
vasi di grande capacità, depositarvi materiali ed altro che in-
pedisca la libera viabile ed in genere eseguire opere che pos-
sano compromettere la stabilità o alterare l'estetica del fab-
bricato o comunque arrecare danni.

e) apporre targhette, dischi indicativi od altro all'ingresso,
sulle scale e nei ripiani, ad eccezione di un quadro indicato
re generale all'ingresso e di una targhetta sulla porta di ogni
singolo appartamento.

Articolo 5. - Ogni volta che sia richiesto dal proprietario di
ogni singolo appartamento, questo sarà visitato da un tec-
nico delegato dall'assemblea dei condomini o dall'amministra-
zione allo scopo di accertare i danni prodotti da cause di for-
za maggiore, danni da ripararsi a spese dell'amministrazio-



ne.

Gli eventuali danni che fossero provocati dai singoli proprietari, saranno ripartiti a spese degli stessi.

Articolo 6 - Tutti i reclami devono essere rivolti all'amministratore con lettera raccomandata.

CAPITOLO II

Varianti al caseggiato

Articolo 7 - E' fatto divieto assoluto a chiunque di eseguire varianti all'immobile che possano alterare l'estetica, la simmetria e la stabilità.

Solo l'assemblea dei condomini potrà deliberare

il caseggiato e far eseguire i lavori necessari per mantenerlo

in buona conservazione e per gli altri servizi

che risultassero di utilità comune, ivi compresi i restauri alle facciate, le riparazioni e le coloriture delle persiane e dei telai delle finestre.

Nessuna sopraelevazione potrà essere intrapresa dal proprietario dell'ultimo piano o dei lastri solari nemmeno in via precaria.

CAPITOLO III

Amministrazione

Articolo 8 - L'amministrazione del condominio è affidata ad un amministratore nominato dall'assemblea dei condomini e può essere persona anche estranea al condominio.

Quale amministratore per l'impianto iniziale e per i primi



747

tre anni di gestione viene già fin d'ora nominati i Signori
Ragionier Dal Lago Renato, domiciliato a Milano Viale Lom-
bardia N. 1

L'amministratore nei limiti di legge, ha la rappresentanza
giuridica del condominio e può essere revocato, a partire dal
quarto anno in avanti.

In caso di rinuncia volontaria al mandato, l'amministratore
sarà tenuto a curare l'ordinaria amministrazione sino alla no-
mina del nuovo amministratore da parte dei condomini.

L'amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di ren-
dere conto della sua gestione e di consegnare ai successori i
documenti e quant'altro inerente alla gestione.

Tale consegna dovrà essere effettuata al più tardi entro cin-
que giorni dalla nomina del nuovo amministratore e ciò indi-
pendentemente da ogni eventuali contestazioni in corso nel
condominio.

Articolo 5 - All'amministratore competono tutti i poteri, le
attribuzioni e le responsabilità a lui conferite dalla Legge
(articolo 1130 e 1131 Codice Civile).

In particolar modo egli provvederà:

- a) alla convocazione dell'assemblea
- b) ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini
- c) a curare l'osservanza del regolamento di condominio
- d) ad effettuare le notifiche ed i depositi stabiliti dalla legge,
- e) a riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per



la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni

e) all'assunzione e licenziamento del portiere, previa delibera dell'assemblea ed alla di lui iscrizione per le assicurazioni e previdenze sociali prescritta dalla legge.

f) a definire eventuali controversie fra i condomini

g) a disciplinare l'uso e il 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

dei danni ed i rischi dell'incendio ed all'assicurazione contro i rischi di furto, incendio, alluvione, ecc.

Articolo 10. Per l'esecuzione del suo mandato, l'amministratore è deferita facoltà di impegnare, da incaricati di sua fiducia muniti di mandato, in qualunque tempo, i locali di proprietà divisa ed indivisa, gli impianti dell'acqua, la conduttura, di scelta e la rete delle fognature per accertare lo stato degli impianti e della proprietà comune e per provvedere ai lavori necessari nell'interesse della comunità e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa per danni. Nel caso in cui per la buona conservazione dello stabile fosse necessario di far eseguire lavori di carattere urgente ed indifferibili, l'amministratore ha facoltà di procedere con l'altro per conto dei condomini anche senza il loro preventivo



749

vo assenso.

Qualora l'importo dei lavori urgenti superasse l'importo di Lire 50.000 (sessantamila) l'amministratore dovrà riunire l'assemblea dei condomini prima dell'inizio dei lavori stessi.

Articolo 11 - Ogni condomino è tenuto a fornire all'amministratore i mezzi necessari per fronteggiare le spese di ordinaria amministrazione in conformità al disposto dell'articolo 26 del presente regolamento.

Le somme versate all'amministratore per detto titolo saranno iscritte al nome del condomino, ma non frutteranno interessi a favore di quest'ultimo.

I condomini i cui enti immobiliari sono gravati di mutuo verso il Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde o di altro Istituto di Credito, sono obbligati a corrispondere in tempo utile ed in ogni modo dieci giorni prima delle singole scadenze, all'amministratore del condominio quanto dovuto per interessi, accessori ed ammortamento della quota di mutuo a loro carico, in modo che l'amministratore possa provvedere al pagamento delle semestralità alle singole scadenze.

Nel caso di frazionamento del mutuo si addiverrà agli eventuali congruati sia per il capitale che per interessi ammortamento ed accessori.

Articolo 12 - Ogni condomino è tenuto inoltre a fornire all'am-



ministratore quelle somme che questo fosse a richiederle in via anticipata per la esecuzione dei valori 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 delle spese preventive.

Articolo 13 - L'amministratore dovrà tenere un'accurata contabilità dalla quale risultino tutte le spese e gli introiti, nonché le operazioni individuali di ogni singolo condominio. Egli dovrà inoltre conservare e custodire per un periodo di cinque anni, tutti i documenti relativi alla gestione del condominio, con speciale riguardo alla corrispondenza e documenti giustificativi delle spese fatte.

Il libro verbale dovrà essere conservato per l'intera durata del condominio. L'amministratore dovrà tenere un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nella località, con annotati gli estremi del titolo di acquisto.

In fine l'amministratore dovrà tenere un tipo planimetrico del piano dell'immobile e un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Articolo 14 - L'esercizio finanziario si chiuderà al 1 Ottobre di ogni anno e l'amministratore compierà il rendiconto della gestione annuale che sottoporrà all'approva-

norme del presente regolamento.

CAPITOLO IV

Assemblea

Articolo 18 - L'assemblea dei condomini, quando è legalmente costituita, rappresenta l'intera comunità.

Essa ha lo scopo di discutere e di deliberare su questioni di interesse comune e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge ed al presente regolamento, sono obbligatorie anche per gli assenti o dissentienti, salvo sempre il diritto di opposizione in sede giudiziaria, a termini di legge.

Articolo 19 - L'assemblea viene convocata dall'amministratore in via ordinaria una volta all'anno per la presentazione e l'approvazione del rendiconto e in via straordinaria ogni qualvolta l'amministratore ravvisi la necessità od opportunità o se sia richiesta la convocazione da almeno due o più condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea ordinaria deve essere convocata entro il mese di Settembre di ogni anno.

Articolo 20 - La convocazione deve essere fatta a mezzo di lettera raccomandata anche a mano, almeno dieci giorni liberi prima della data fissata per l'assemblea.

In detta lettera deve essere indicato l'ordine del giorno sul quale l'assemblea è chiamata a deliberare.



zione dell'assemblea dei condomini entro il successivo mese di Novembre.

In base alle risultanze del rendiconto approvato l'amministratore farà riparto delle spese fra i condomini per ognuno dei quali compierà un conto individuale da cui dovranno risultare altresì i versamenti fatti 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 altri venti giorni.

Sui ritardati pagamenti sarà dovuto l'interesse di mora del

Articolo 15 - I poteri dell'amministratore sono diretti per iscritti all'amministratore. Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso all'assemblea.

Articolo 16 - A titolo di compenso per le sue prestazioni oltre al rimborso delle spese di ordinaria amministrazione, l'amministratore percepirà un emolumento annuale il cui ammontare sarà stabilito dall'assemblea dei condomini volta per volta.

Articolo 17 - In caso di vendita o comunque di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà o del godimento gli aventi causa sono tenuti in solido col "cane causa" a rispondere degli eventuali debiti di quest'ultimo verso l'amministrazione del condominio nonché di accettarne e trasformarne a tutte le





Nell'avviso di convocazione dovrà essere fissato il giorno per la seconda adunanza nel caso che la prima non fosse valida per la mancanza del numero legale.

La seconda assemblea, in ogni caso potrà essere convocata il giorno successivo a quello della prima, ma non oltre dieci giorni.

Articolo 21 - Per le deliberazioni dell'assemblea ogni condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di sua partecipazione alla proprietà comune indivisa.

Articolo 22 - I singoli condomini potranno farsi rappresentare alla assemblea da altra persona, che non sia l'amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione, restando convenuto che tale delega comporti la preventiva ratifica dell'operato del rappresentante.

Qualora la quota del condomino appartenga a più persone, queste avranno il diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati.

In difetto di che, vi provvederà per sorteggio il Presidente.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione siano interessati per rapporti di fornitura o lavoro essi e condomini.

Il condomino che sia amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché

quelle che riguardano provvedimento da lui adottati.

Articolo 23 - L'assemblea regolarmente costituita nomina di volta in volta nel proprio seno un presidente ed un segretario.

Articolo 24 - Di tutte le deliberazioni prese dall'assemblea dovrà essere redatto verbale da trascriversi entro cinque giorni sull'apposito libro verbali. Ogni verbale dovrà essere firmato dal presidente e dal segretario e dovrà rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministrazione nei successivi trenta giorni trascorso i quali, in mancanza di reclamo avanti l'autorità giudiziaria, esso si riterrà approvato.

Copia di detto verbale dovrà essere spedita a tutti gli interessati.

Copia conforme al verbale dovrà essere rilasciata dall'amministratore al condominio che ne faccia richiesta entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

Articolo 25 - L'assemblea di prima convocazione è regolarmente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero stabile e i due terzi dei partecipanti al condominio; Sono valide le deliberazioni approvate con l'adesione di un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti od almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione la deliberazione è valida se rappresenta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti.

ti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio tanto in prima che in seconda convocazione.

Le deliberazioni che concernono :

- a) le modifiche del regolamento di condominio
- b) la nomina e la revoca dell'amministratore
- c) le liti attive e passive relative a materie che esorbitino delle attribuzioni dell'amministratore.
- d) la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, saranno valide quanto approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'assemblea, ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che abbiano per oggetto:

le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o di maggior rendimento delle cose comuni devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed ai due terzi del valore dell'edificio, tanto in prima che in seconda convocazione.

Articolo 26 - Agli effetti dell'articolo 11 del presente regolamento l'amministratore compilerà annualmente un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno per la custodia, pulizia e illuminazione dell'edificio, nonché per la manutenzione ordinaria delle cose comuni e per il funzionamento dei servizi comuni.

L'importo di dette spese preventive sarà ripartito fra i condomini, in proporzione dei millesimi di proprietà o millesimi



mi di gestione.

Il progetto di ripartizione delle spese preventive sarà sottoposto all'esame dell'assemblea, e decorso i venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condomino sarà tenuto a versare la sua parte di contributi a rate anticipate secondo le modalità che saranno fissate dall'assemblea stessa, ed in difetto, dall'amministratore.

Trascorsi trenta giorni dalla data di scadenza di ogni richiesta di spese preventive e consumative, l'amministrazione è autorizzata ad emettere a carico dei ritardatari, tratta con spese con scadenza fino a tre mesi, senza intercessione, te, solo in via eccezionale, potranno essere rinnovate una co-

Articolo 27 - L'amministratore terrà conto nel preventivo annuale dell'indennità di licenziamento del custode dovendosi costituire a tal fine il relativo fondo.

CAPITOLO V

Spese comuni

Articolo 28 - Le spese comuni, quelle di interesse generale, l'assegno di amministrazione, il salario del portinaio, l'illuminazione dell'andito dell'ingresso, delle scale e degli spazi comuni, le spese per trasporto immondizie, per il servizio fognatura, per la fornitura dell'acqua ed in genere per tutti le spese di riscaldamento saranno ripartite in base ai metri quadri di proprietà, gestione riscaldamento e ascensore, come



da allegata tabella.

Per garantire il buon funzionamento del riscaldamento, sia per quanto riguarda la gestione che per la parte tecnica, è stato stipulato un contratto quadriennale di forniture riscaldamento con la ditta Idealtermo, con sede in Milano Via Cervia N. 7, contratto del quale i condomini prenderanno atto.

CAPITOLO VI

Articolo 29 - Tutti i condomini sono obbligati all'osservanza del presente regolamento e delle modificazioni che fossero deliberare dall'assemblea dei proprietari.

Il condomino che intendesse ammettere in tutto od in parte l'appartamento di sua proprietà, dovrà dare avviso all'amministrazione del condominio, obbligando l'inquilino per contratto alla rigorosa osservanza del presente regolamento di condominio.

È vietato nel modo più assoluto tenere pensionari salvo l'autorizzazione dell'amministratore e dopo aver consultato se esiste autorizzazione da parte delle autorità competenti.

L'amministratore ha facoltà di richiamare l'inquilino all'osservanza del presente regolamento e delle eventuali modificazioni che fossero decise dall'assemblea dei proprietari. Qualora non ottemperasse prontamente al richiamo fatto, potrà essere deferito all'assemblea dei comproprietari, opportunamente convocata, per i provvedimenti consentiti dalla legge e che dovranno deliberarsi a maggioranza di voti con vo-

tazione segreta, dopo sentite le giustificazioni dell'utente.

Le prove a carico e a discolta nonché le deliberazioni dell'assemblea saranno debitamente riassunte a verbale.

CAPITOLO VII

Domicilio e Giurisdizione

Articolo 30 - Ad ogni effetto legale e contrattuale del presente regolamento il domicilio di ciascun proprietario si intende eletto nel rispettivo appartamento, ritenendosi tale elezione anche efficace per il caso in cui il comproprietario avesse cessato di risiedere nell'appartamento.

Articolo 31 - Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente regolamento si riconosce la competenza esclusiva dell'autorità giudiziaria di Milano.

CAPITOLO VIII

Assicurazione

Articolo 32 - L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e degli apparecchi a vapore. L'assemblea sceglierà l'Istituto assicuratore e determinerà il capitale da assicurarsi nella misura che essa riterrà necessaria per coprire il costo della ricostruzione.

L'intero edificio dovrà essere assicurato anche per la responsabilità civile verso terzi per il valore e condizioni che saranno stabiliti dall'assemblea.

Articolo 33 - L'indennità liquidata in caso di sinistro dovrà

essere reimpiegata, salvo il disposto dell'articolo 36, nella ricostruzione.

L'amministratore "pro tempore" s'intende delegato dai comproprietari tutti all'espletamento delle varie pratiche presso la compagnia stessa ed alla esazione dell'indennità spettante alle parti indivise dello stabile.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere secondo il valore delle rispettive proprietà ad integrare la spesa occorrente al ripristino delle cose comuni che fossero danneggiate.

Un perito scelto dall'assemblea determinerà la differenza per il danno subito dalle cose comuni e l'indennità riscossa dall'assicurazione al fine di ripartirla proporzionalmente fra i condomini.

Di contro l'eventuale eccedenza dell'indennità riscossa rispetto alla spesa necessaria per il ripristino delle cose comuni sarà distribuita fra i partecipanti secondo i valori delle rispettive proprietà.

Articolo 34 - In caso di demolizione totale o di rovina dell'edificio o di una parte di esso rappresentante i tre quarti del valore della costruzione escluso quello dell'area, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita del suolo, e dei materiali di recupero.

Le norme di vendita saranno determinate dall'assemblea.



Il riparto del ricavato sarà fatto in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino riferita ai millesimi di proprietà prima della rovina o della demolizione.

Articolo 35 - Al di fuori del caso previsto dall'articolo 33 se la demolizione o rovina riguarda una parte dell'edificio rappresentante un valore inferiore ai tre quarti dello stesso l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrere in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse, e i condomini che non intendono partecipare alla ricostruzione dell'edificio sono tenuti a cedere i loro diritti agli altri condomini.

La stima che ne sarà fatta, salvo che non preferiscano decidere i diritti stessi, ad alcuni soltanto dei condomini.

Qualora nel termine di un mese dalla data dell'assemblea non sia intervenuto l'accordo per la cessione dei diritti dei condomini dissenzienti, solo i quali intendono rendersene cessionari, sono tenuti a promuovere il procedimento di cui al comma seguente entro i successivi dieci giorni.

Il corrispettivo della cessione sarà determinato da un collegio di arbitri dei quali due saranno destinati uno per ciascuna rispettivamente dalle parti interessate ed il terzo sarà scelto di comune accordo fra di essi, ovvero, in caso di disaccordo dall'associazione della proprietà edilizia comune.

tente.

Articolo 35. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si osserveranno le norme sulla comunione in generale di cui al Codice Civile

TABELLA MILLESIMALE

	proprietà	gestione
		riscaldamento
Piano seminterrato		
sub. 2	25.32	
3	5.13	
4	5.13	
Piano terreno		
5	18.90	18.01
6	25.02	27.95
7	25.62	27.93
8	55.32	33.14
9	30.74	21.74
10	33.61	37.27
11	26.13	26.57
12	23.56	25.46
13	23.95	24.85
Piano primo		
14	18.90	18.01
15	26.13	27.95
16	26.13	27.95



17	40.47	42.87
18	24.08	25.46
19	25.64	28.57
20	26.64	28.57
21	24.08	25.46
22	23.56	24.55

Piano secondo

23	16.90	18.01
24	26.13	27.95
25	25.13	27.95
26	16.90	18.01
27	27.65	50.32
28	24.54	27.95

29	26.64	28.57
30	24.08	25.46
31	23.56	24.55

Piano terzo

32	16.90	18.01
33	26.13	27.95
34	26.13	27.95
35	16.90	18.01
36	23.56	24.55
37	24.08	25.46
38	25.64	28.57
39	26.64	28.57



000763

40

24.00

25.50

41

23.56

24.20

1000

1000

Handwritten signature and scribbles

