

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER LA CASA IN MILANO

VIA PRENESTE 4

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1° - Forma oggetto del presente regolamento di condominio, il fabbricato costituito da due corpi di fabbrica in **MILANO, VIA PRENESTE 4**, nonché il terreno sul quale i fabbricati sono costruiti. Il presente regolamento forma parte integrante di tutti gli strumenti di assegnazione e di compravendita relativi allo stabile stesso.

Art. 2° - Ciascun proprietario è obbligato a quanto stabilito dal presente Regolamento, così in via reale come in via personale, tanto in proprio quanto per i suoi eredi ed aventi causa, e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed individuale.

Art. 3° - Ciascun condomino deve notificare all'Amministrazione del Condominio il proprio domicilio, in difetto di ch  si intender  domiciliato nei locali di sua propriet .

PROPRIETA' COMUNI

Art. 4° - Costituiscono propriet  comune in modo inalienabile ed indivisibile per tutti i comproprietari in relazione alle rispettive quote di compropriet :

- a) l'area dello stabile; le fondazioni degli edifici; gli anditi; le scale; il locale immondezzaio, il cortile;
- b) il locale ad uso portineria ed i relativi locali annessi per l'abitazione del custode;
- c) gli impianti di energia elettrica per la luce e la forza motrice, l'impianto del citofono comune;
- d) la fognatura ed i condotti di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, fino al punto di diramazione degli impianti stessi agli appartamenti di propriet  esclusiva dei singoli condomini;
- e) gli immondezzai, le condotte e le bocchette relative;
- f) in generale tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso.

Art. 5° - La misura dei diritti di ciascun condomino sulle cose di propriet  comune ed indivisibile, indicata al precedente art. 4,   proporzionale al valore delle relative propriet , ed   espressa in millesimi come dalla tabella A, riportata in appendice al presente Regolamento; lo stesso criterio serve per determinare la misura secondo la quale ogni condomino deve contribuire alle riparazioni ordinarie e straordinarie delle cose di propriet  comune.

PROPRIETA' INDIVIDUALE

Art. 6° - Sono di propriet  individuale i lotti organici costituenti i singoli appartamenti ed i loro annessi. I singoli proprietari non possono intraprendere nessun opera che modifichi l'architettura esterna e la simmetria del fabbricato e delle parti comuni della casa. Essi potranno eseguire nei locali di loro propriet  le modifiche interne che credessero di apportare, purch  non alterino la classificazione dello stabile. Tali modifiche saranno sempre eseguite a spese degli interessati e dovranno essere preventivamente comunicate per iscritto all'Amministrazione del Condominio.

Art. 7° - Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, sotto pena del risarcimento dei danni. Qualora un'unità immobiliare fosse data in locazione il conduttore dovrà accettare tutte le obbligazioni del presente Regolamento di Condominio ferma la solidarietà con esso affittuario del proprietario locatore. Ciascun condomino dovrà astenersi da qualsiasi godimento che possa arrecare danno o pericolo alle cose ed alle persone e che per effetto di esalazioni, rumori o simili, contrasti con il decoro e con il carattere civile dell'edificio che si vuole destinato ad uso abitazione o di studio professionale di tutto decoro.

Art. 8° - Nessun condomino potrà destinare i locali acquistati ad uso uffici pubblici, pensioni di qualsiasi specie, scuole, anche di canto e musica, asili, sale da ballo, istituti di esercizi fisici, gabinetti di cure per malattie infettive o contagiose; in particolare il divieto di utilizzare i locali come case chiuse e/o qualunque attività simile o ad essa riconducibile; in generale è categoricamente vietata qualunque destinazione che possa offendere la moralità ed il buon costume e si dà atto che tutte le precedenti specificazioni sono esemplificative e non tassative.

Art. 9° - E' vietato occupare anche per breve tempo i locali ed i passaggi di ragione comune, compresi i cavedii, i singoli pianerottoli, i ballatoi che dovranno essere lasciati liberi e sgombri da ogni e qualsiasi materiale. E' vietato il lavaggio delle autovetture in cortile.

Art. 10° - Di ogni atto che importa il trasferimento della proprietà particolare di un condomino deve essere prodotta copia semplice all'Amministratore del Condominio.

Art. 11° - Il presente Regolamento deve formare parte integrante dell'atto di trasferimento.

RIPARTO DELLE SPESE COMUNI

Art. 12° - I condomini sono tenuti a gestire in comunione: l'amministrazione dello stabile, la manutenzione ordinaria/straordinaria dell'edificio, i servizi dell'acqua potabile, la fognatura e la spazzatura, l'illuminazione delle parti comuni dello stabile, le assicurazioni contro gli incendi e sulla responsabilità civile, le imposte e le tasse afferenti alle parti comuni dello stabile.

Art. 13° - Le spese comuni saranno ripartite nella misura dei millesimi riportati nel prospetto allegato al presente Regolamento, con riferimento a quanto disposto nel precedente articolo 12 e precisamente:

- a) le spese normali ed ordinarie della gestione, quali ad esempio quelle di amministrazione, illuminazione promiscua, acqua potabile, fognatura, trasporto rifiuti solidi urbani, spese di pulizia; in ragione dei rispettivi millesimi risultanti alla voce " Spese Generali ";
- b) le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di cose ed impianti comuni, riparazione degli anditi e locali di uso comune, comprese anche quelle per la riparazione delle scale, e ciò con espressa deroga all'art. 1124 del C.C., in ragione dei rispettivi millesimi risultanti alla voce " Proprietà ";
- c) le spese per la manutenzione o ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai saranno sostenute dai proprietari dei due piani, uno all'altro sovrastanti, secondo le norme dell'art. 1125 del C.C.

Art. 14° - I valori dei millesimi assegnati alle singole proprietà e per la ripartizione delle spese generali, sono riportate nel prospetto che si allegnerà in appendice.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 15° - Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

- a) l'Assemblea dei Condomini;
- b) l'Amministratore.

ASSEMBLEA

Art. 16° - L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritiene necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio. L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata, recapitata anche a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata e quando trattasi di Assemblea Ordinaria, insieme con la copia del rendiconto e del prospetto di riparto spese. L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione che dovrà essere stabilita entro dieci giorni dalla prima.

Art. 17° - L'Assemblea nomina tra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario. Ogni comproprietario ha il diritto di farsi rappresentare con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Nessuno potrà rappresentare più di tre condomini oltre se stesso. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea.

Art. 18° - L'Assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino in proprio o per delega i due terzi del valore dell'edificio ed i due terzi in numero dei partecipanti al Condominio. Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti o con un numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. Nel caso in cui l'Assemblea di prima convocazione non possa aver luogo per mancanza di numero, l'Assemblea di seconda convocazione delibererà come accennato, in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dalla data della medesima. Le deliberazioni, alcune, saranno valide quando riportino un numero di voti che rappresentino la maggioranza, con almeno un terzo del valore dell'edificio ed un terzo dei rappresentanti il Condominio. La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza della prima convocazione ed è efficace per tutta la durata della stessa. Le deliberazioni che concernono la nomina e/o la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive che esorbitano dalle attribuzioni conferite allo stesso Amministratore, nonché le deliberazioni che concernono le modifiche dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza di cui al secondo comma del presente articolo. L'esercizio di voto si esprime in millesimi secondo la tabella della proprietà e la maggioranza è costituita dai condomini che rappresentano la metà più uno dei millesimi presenti.

Art. 19° - L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulla nomina dell'Amministratore, sua retribuzione e sua revoca.
- b) sul rendiconto della gestione per l'anno precedente sul bilancio preventivo, sulla regolarità del progetto di ripartizione delle spese;
- c) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di apposito fondo riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso;
- d) su ogni altro argomento riguardante l'amministrazione la conservazione ed il godimento delle cose comuni. Per la delibera di cui alle lettere c) d), i libri ed i documenti giustificativi del

rendiconto annuale di gestione devono essere posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

Art. 20° - Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti e rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d) un sommario rendiconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con le indicazioni delle maggioranze ottenute da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserimento a verbale.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro tre giorni, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei Signori condomini presso l'amministrazione nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti l'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato. Copia conforme del verbale deve essere inviata dall'Amministratore a tutti i condomini partecipanti al Condominio.

Art. 21° - Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per la minoranza dissenziente e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione presso l'Autorità Giudiziaria a norma di legge.

AMMINISTRATORE - AMMINISTRAZIONE

Art. 22° - L'Amministratore del Condominio è nominato dall'Assemblea e può anche essere persona estranea al Condominio; l'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere il conto della sua gestione, e deve, in ogni caso, consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 60 giorni dalle dimissioni o dalla revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

Art. 23° - Nel limite delle sue normali attribuzioni, l'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del Condominio di fronte ai singoli proprietari ed ai terzi, anche in giudizio. Per le questioni che esorbitano dalle sue attribuzioni, l'Amministratore è tenuto ad informare senza indugio l'Assemblea, la quale emanerà le delibere del caso. La trasgressione a questa norma può dar luogo alla revoca immediata dell'Amministratore e ne importa le sue responsabilità per eventuali danni.

Art. 24° - L'amministrazione provvede alle spese ordinarie di pulizia delle parti comuni, illuminazione dell'edificio, nonché alle spese per il funzionamento dei servizi dell'acqua potabile, della manutenzione ordinaria dell'edificio, premi di assicurazione nonché a tutte quelle altre spese che venissero deliberate dall'Assemblea; all'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento. In base al progetto di ripartizione delle spese approvato dall'Assemblea, l'Amministratore ha il diritto di esigere da ciascun condomino la somma risultante a suo carico, secondo le rateazioni stabilite e secondo le modalità da lui fissate. Trascorsi venti giorni dall'approvazione, senza che i condomini abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi anche a mezzo di procedimento ingiuntivo le cui spese saranno a carico del condomino inadempiente.

Art. 25° - L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea ed all'assicurazione delle osservanze del Regolamento;
- b) alla riscossione dell'eventuali rendite del Condominio e delle indennità di assicurazione;

c) alla cura della manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile ed a sorvegliare il buon andamento dei servizi comuni;
Per l'espletamento di tale mandato, egli ha diritto di visita e d'ispezione ai locali comuni, nonché occorrendo, agli appartamenti privati.

Art. 26° - L'Amministratore ha la facoltà d'invitare i condomini all'esecuzione delle opere a loro carico che a suo giudizio fossero necessarie: tali inviti devono essere fatti per iscritto. Trascorsi dieci giorni dall'invito scritto di cui sopra, l'Amministratore potrà eseguire le opere a carico dei singoli proprietari dagli stessi omesse a loro maggiori spese.

Art. 27° - L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie non deliberate dall'Assemblea a meno che esse ne rivestano carattere di urgenza.

Art. 28° - Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e delle altre esigenze imprevedibili sarà costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi regolari nella misura che verrà stabilita dall'Assemblea dei Condomini.

Art. 29° - L'Amministratore è responsabile di tutti i fondi ricevuti e comunque delle somme riscosse. Alla fine di ciascun anno finanziario egli dovrà rendere il conto della sua gestione all'Assemblea Ordinaria.

Art. 30° - L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni. Le norme da lui impartite nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del condomino dissenziente. Tutti i reclami riferiti all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.

Art. 31° - L'Amministratore deve tenere i seguenti libri ed elenchi:

- a) registro verbali assemblee;
- b) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio;
- c) gli estremi dei titoli di acquisto per ogni condomino;
- d) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art. 32° - L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 dicembre.

Il primo esercizio si chiuderà al 31 dicembre 2004.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini dovranno essere corrisposte entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 33° - Per tutto quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento, saranno applicate le vigenti disposizioni di legge in materia. Il presente regolamento sarà notificato a tutti i condomini. Allo stesso modo dovranno essere notificate le successive modifiche.

NORME DELL'AMMINISTRATORE

Ai sensi dell'art. 1130 del C.C. e come precisato dal precedente articolo 30 del presente Regolamento, l'Amministratore disciplina l'uso delle parti comuni emanando ad integrazione del presente Regolamento le seguenti norme da intendersi a tutti gli effetti parte integrante del seguente Regolamento.

I signori condomini, inquilini ed abitanti della casa devono:

- curare con la più scrupolosa nettezza i locali e gli spazi di uso comune;
- rispettare le norme relative alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- sorvegliare con la massima cura i propri bambini e vietare loro di trattenersi sulle scale e passaggi di uso comune; i bambini, dovranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati laddove questi esistano; non sono consentiti giochi troppo rumorosi o che possano arrecare disturbo o molestia; i genitori e/o i parenti che li hanno in custodia, sono tenuti a rispondere dei danni arrecati dai propri bambini alle persone o alle cose;
- attenersi all'orario del gioco dei bambini che è stabilito, nelle aree consentite, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle 16,00 alle ore 19,00 di tutti i giorni, nel periodo estivo è consentito il prolungamento sino alle ore 20,00;
- dare comunicazione e fornire la documentazione all'amministratore delle cessioni del diritto di proprietà, di usufrutto e d'uso delle unità immobiliari, entro 15 giorni;
- dare notizia all'amministratore delle locazioni delle unità immobiliari indicando le generalità del locatario e le relative eventuali risoluzioni.

Ai signori condomini, inquilini ed abitanti della casa è fatto assoluto divieto di:

- arrecare disturbo con rumori, schiamazzi, canti, suoni, danze od altro, in speciale riguardo tra le ore 22.00 e le ore 08.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00; per l'utilizzo di dischi, radio, e televisione, in particolare, si fa appello al buon senso civico, alla discrezione ed alla sensibilità dei residenti;
- condurre cani all'interno del condominio sprovvisti di guinzaglio, far fare i propri bisogni agli stessi negli spazi comuni (nel caso il proprietario del cane dovrà provvedere all'immediata pulizia);
- realizzare qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio e/o ne alteri l'aspetto architettonico;
- stendere lenzuola ed altro al di fuori del balcone, la biancheria deve essere stesa all'interno del balcone e non oltre l'altezza del parapetto;
- realizzare sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari ogni modifica agli impianti di uso generale, senza preventiva autorizzazione dell'Assemblea dei condomini e/o dell'Amministratore;
- l'ingresso di cicli e motocicli, se non effettuato a motore spento, spingendo gli stessi a mano e utilizzando i cancelli carrai; è assolutamente vietato l'ingresso con gli stessi dal portone d'ingresso;
- chiudere sia pure parzialmente (verandare), i balconi e le terrazze di tutti gli edifici; l'eventuale applicazione di tende e/o veneziane è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea o previa autorizzazione dell'Amministratore;
- rinunciare, anche parzialmente, ai servizi comuni;
- detenere o allevare animali di bassa corte all'interno delle unità immobiliari;
- realizzare su aree condominiali costruzioni accessorie di qualsiasi tipo e materiale;
- servirsi dell'acqua dell'impianto comune per uso di carattere esclusivo;
- installare proprie apparecchiature per la ricezione televisiva su aree di proprietà comune, il Condominio è dotato di antenna ed impianto TV centralizzata di proprietà, il collegamento a tale impianto è subordinato all'uso delle diramazioni già esistenti nelle singole unità;
- l'uso in modo improprio delle parti comuni che arrechi disturbo ai coinquilini;
- la battitura di tappeti, zerbini, stuoie, coperte, materassi, ecc., in modo difforme alle prescrizioni del regolamento di Polizia Urbana e comunque non prima delle ore 08,00 e non dopo le ore 10,00;
- depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiale ingombrante ecc., anche per breve tempo;
- gettare negli scarichi e negli immondezzai materiali che possano ostruire gli scarichi o ingombrare le canne di caduta;

- detenere materiali infiammabili, o materie comunque pericolose e nocive, sia nell'alloggio che nei locali accessori, ed emettere nelle canne di esalazione prodotti derivanti dalla combustione di stufe o similari;
- lasciare aperti il portone e il cancello d'ingresso;
- detenere materiale con peso che ecceda il normale arredo negli alloggi sui balconi e sui solai;
- posizionare all'esterno delle finestre, sui ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi di vario genere;
- detenere vasi da fiori o altri recipienti all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre e/o in posizioni pericolose; essi dovranno essere perfettamente ancorati per garantire l'incolumità dei terzi; l'innaffiamento delle piante e dei fiori dovrà essere effettuata in orari e con modalità tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini ed ai passanti, o di danno allo stabile;
- detenere cani, gatti e/o altri animali che arrechino molestia e rappresentino pericolo per le persone e alle condizioni igieniche dello stabile;
- deturpare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati con l'apposizione sulle facciate, sui davanzali delle finestre, sui parapetti delle terrazze e dei balconi di targhe pubblicitarie o altro.

QUESTO REGOLAMENTO VIENE CONSEGNATO A TUTTI I CONDOMINI ED ASSEGNATARI CHE SOTTOSCRIVENDO L' ELENCO NE ACCETTANO OGNI SUO CONTENUTO. IL REGOLAMENTO SI COMPONE DI SETTE PAGINE NUMERATE OLTRE LA COPERTINA.

Milano, 8 aprile 2005