

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO DELLA CASA IN MILANO

VIALE FULVIO TESTI 56 .

La proprietà degli appartamenti della casa di Milano, Viale F. Testi, 56 sarà regolata dal Regolamento qui sotto riportato.

Art. 1°) Ciascun Condomino si obbliga, così in via reale per l'appartamento acquistato, come in via personale tanto in proprio quanto per i propri Eredi ed aventi causa in via fra tutti questi solidale ed individuale ad osservare il presente regolamento e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che, nell'interesse comune, venissero applicati dall'Amministratore in seguito a deliberazione legale dell'assemblea dei Condomini stessi fermi i diritti acquisiti da ciascun acquirente in base ai contratti di acquisto.

Art. 2°) Sono comuni pro-indiviso fra i Condomini nelle proporzioni di legge e dovranno restare indivisi al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolare, esclusa ogni rinuncia :

- a) l'area tutta quanta è determinata dai confini dello stabile con le pubbliche vie e con le proprietà particolari.
- b) l'andito d'ingresso ed il cortile.
- c) i locali di uso per il portinaio.
- d) gli accessi, i vani delle scale, le scale ed i ripiani, i corridoi di accesso ai locali sotterranei e del sottotetto, le fondazioni (i muri maestri divisori fino alla mezzania), i cornicioni, il tetto.
- e) ~~l'area del sottotetto (solato) la quale non potrà in alcun modo essere utilizzata dai Condomini.~~
- f) i locali per il contatore dell'acqua potabile e dei contatori di energia elettrica, per l'impianto del termosifone e dell'ascensore.
- g) le tubazioni ad uso comune di acqua, le condutture elettriche, i campanelli per la parte comune degli impianti, le cappe del camino, le condutture di smaltimento, le caldaie e le condutture comuni dell'impianto di riscaldamento a termosifone.
- h) l'impianto ed il macchinario dell'ascensore e del riscaldamento.

Art. 3°) L'alienazione, l'ipoteca ed il sequestro di un piano o di una frazione di piano si estendono di diritto alla quota delle parti comuni dell'edificio ad esso piano o frazione di piano relativi.

Art. 4°) I Condomini sono investiti di tutti i privilegi della proprietà ma, i singoli Condomini, nel comune interesse, nel godimento delle singole porzioni di stabile si obbligano per sé ed aventi causa, eredi, successori e locatori, al rispetto dei seguenti patti :

- a) ciascun Condomino dovrà astenersi da qualsiasi godimento che possa arrecare danno e pericolo alle persone, e che per effetto di esalazioni, rumori e simili, contrasti con il decoro e con il carattere di signorilità dell'edificio, il quale si vuole destinato ad uso di civile abitazione e tutt'al più ad uso di studi professionali e commerciali i piani fuori terra ed allo stesso uso e tutt'al più ad uso di laboratorio non rumoroso o negozio i seminterrati.
- b) ciascun Condomino non potrà destinare i locali acquistati fuori terra ad uso uffici pubblici, albergo, scuola anche di canto e di musica, ricoveri, case da ballo, asili, istituti di esercizi fisici, gabinetti di cure per malattie infettive conta

giose, agenzie di qualunque specie, in generale è categoricamente vietata qualunque destinazione che possa offendere la morale ed il buon costume. Dandosi atto che tutte le precedenti specificazioni sono esemplificative e non tassative fanno eccezione ai divieti i seminterrati limitatamente alle norme relative alle malattie infettive contagiose ed alle destinazioni offendenti la morale ed il buon costume.

c) E' vietato eseguire opere che possano pregiudicare la simmetria e l'estetica esterna e generale dell'edificio e compromettere la stabilità e solidità dell'edificio stesso.

Qualsiasi modificazione od innovazione che comunque possa avere attinenza con la struttura organica, la stabilità e l'aspetto dell'edificio dovrà essere preventivamente approvata dalla maggioranza dei Condomini con le modalità stabilite dalla Legge.

d) contro le deliberazioni contrarie alle Leggi ed al regolamento di Condominio ogni Condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione non sia autorizzata dall'autorità stessa. Il ricorso dev'essere proposto sotto pena di decadenza, entro trenta giorni che decorreranno dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

e) E' vietato occupare, anche per breve tempo, i locali e passaggi di ragione comune, spaccare legna o carbone all'infuori che nei sotterranei. L'ascensore dovrà usarsi solo per il trasporto di persone e bagagli a mano; esso non potrà essere usato dai fornitori. Le persone di servizio lo useranno solo nella salita e separatamente dai proprietari, dando la precedenza a questi ultimi.

f) Le chiavi di entrata nella casa, oltre quelle attualmente in possesso fornite, saranno consegnate unicamente dall'Amministratore dietro relativo compenso e chi le smarrisce è tenuto a sostituirle tutte a sue spese in modo da non pregiudicare la comune sicurezza.

g) ogni Condomino dovrà sopportare in proprio le tasse, i canoni e tutti i gravami presenti e futuri che siano imposti per qualsiasi causa sulla sua proprietà, mentre concorrerà agli oneri afferenti la proprietà comune.

h) è vietato il subaffitto di locali ammobiliati sia da parte dei Condomini, che degli affittuari. Eccezionalmente potranno entrambi, previa autorizzazione dell'Amministratore, affittare tutti od una parte dei locali ammobiliati. Tale autorizzazione è sempre revocabile con preavviso di un mese se l'Amministratore ed i Consulenti lo dovessero ritenere incompatibile con il decoro e la tranquillità dell'edificio.

Art. 5°) L'amministrazione, la sorveglianza dello stabile, i servizi, le spese comuni sono affidate ad un Amministratore, in persona anche estranea alla comunione, che dura in carica un anno a partire dall'ottobre 1962 e con tutte le attribuzioni volute dalla Legge. Qualora l'Amministratore fosse dimissionario o revocato, la sua gestione avrà termine con la consegna dei conti e documenti al successore, consegna che dovrà avvenire entro un mese dalla nuova nomina; se quest'ultima dovesse subire un ritardo, la consegna dovrà essere fatta ai Consulenti del Condominio nel termine anzidetto.

Art. 6°) I Condomini per deliberare a sensi di Legge sugli argomenti riguardanti l'esercizio della comunione e la gestione dei servizi comuni e per ricevere il rendiconto dell'Amministratore, si riuniranno in assemblea ordinaria ogni anno non oltre il mese di dicembre e verranno convocati a cura dell'Amministratore con lettera raccomandata da consegnare almeno otto giorni prima della riunione.

Essi procederanno a maggioranza e tenendo presente le disposizioni di legge :

- a) alla nomina ed alla retribuzione dell'Amministratore con le attribuzioni previste dall'art.5 del presente regolamento e di due Consultori scelti fra i Condomini. I Consultori formano un organo consultivo dell'Amministratore, ne controllano l'operato riferendone all'assemblea ed hanno anche la precipua funzione di conciliare le vertenze tra i Condomini.
- b) alla nomina del Presidente e del Segretario dell'assemblea, all'esame ed alla approvazione del rendiconto della gestione che si chiude al 30 settembre di ogni anno.

Art. 7°) Per le deliberazioni dell'assemblea ogni Condomino avrà tanti voti quanti sono i millesimi per i quali è chiamato a concorrere nelle spese, giusto le tabelle di cui all'art.18 del presente regolamento. L'assemblea, secondo le disposizioni di Legge, è regolarmente costituita quando sono presenti i due terzi del valore dell'intero edificio ed i due terzi dei partecipanti al Condominio. Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione potrà deliberare validamente nell'ora successiva a quella stabilita per la prima convocazione. La deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino il terzo dei partecipanti del Condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernano la nomina o la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni conferite allo stesso Amministratore, nonché le deliberazioni che concernano le riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con la maggiore stabilità di cui al secondo comma del presente articolo.

Le opere che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 e 1121 del C.C. devono sempre essere adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al Condominio ed 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 trasciversi nel registro apposito di cui all'art. 1123 C.C. inviandone copia a tutti i Condomini; ogni Condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo del rappresentante.

Art. 8°) L'Amministratore otto giorni prima dell'assemblea ordinaria invierà in piego raccomandato a tutti i Condomini il rendiconto della propria gestione chiusa al 30 settembre e terrà a disposizione nel proprio ufficio per visione dei Condomini i documenti relativi sino al giorno dell'assemblea.

Art. 9°) L'assemblea sarà convocata in seduta straordinaria con le norme vigenti per l'assemblea straordinaria ogni qualvolta i Condomini o l'Amministratore ritengano necessario deliberare su argomenti di urgenza e straordinari, e quando sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorso inutilmente 10 giorni dalla richiesta all'Amministratore, i detti Condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'Amministratore e dei Consultori, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun Condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai Condomini almeno otto giorni prima della data fissata per la riunione.

Art. 10°) L'Amministratore ha facoltà d'ispezionare l'interno degli appartamenti o farli ispezionare da suoi incaricati muniti di regolare mandato per eseguire i lavori di interesse generale, per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni; nel valersi di questa facoltà l'Amministratore avrà riguardo alla natura ed al carattere di urgenza del lavoro e dell'accertamento in relazione al minimo disturbo possibile da arrecarsi agli utenti nei locali da ispezionare.

Art. 11°) Nei limiti delle attribuzioni stabilite con l'art. 5 del presente regolamento, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i Condomini sia contro i terzi.

L'Amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio: a lui sono notificate le ordinanze delle Autorità amministrative che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione e l'ordinanza abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia alla assemblea dei Condomini. L'Amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 12°) Qualora l'assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, i Condomini dissenzienti con atto notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza; l'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il Condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Art. 13°) L'Amministratore per fronteggiare le spese sarà fornito di fondi dai vari Condomini nella cifra che verrà fissata: all'uopo compila un bilancio preventivo delle spese per l'esercizio annuale ed un progetto di ripartizione fra i Condomini in base ai criteri dell'art. 7 e 18 del presente regolamento; tale progetto verrà sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei Condomini nel solo caso che la maggioranza in millesimi dei Condomini non lo abbia implicitamente approvato, avendo manifestato per iscritto il suo dissenso nel termine di dieci giorni dal ricevimento del bilancio stesso. Comunque, in mancanza di notifica del dissenso od in virtù dell'approvazione dell'assemblea straordinaria che sarà convocata entro dieci giorni dal termine utile della presentazione del dissenso, ciascun Condomino è tenuto a versare la quota di contributo nel numero di rate anticipate che l'Amministratore riterrà equo fissare.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione, l'Amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione. Chi subentra nei diritti di un Condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quelli precedenti.

Art. 14°) I Condomini convengono di gestire in comunione:

- a) l'amministrazione dello stabile, la sua manutenzione ordinaria e straordinaria.
- b) i servizi di acqua potabile, l'ascensore, il termocifone, la responsabilità civile, l'illuminazione comune, l'assicurazione contro l'incendio, il servizio della

portineria, le imposte, le tasse afferenti, le porzioni di stabile ad uso comune, il servizio di fognatura, ecc.

Art. 15°) L'assunzione ed il licenziamento del portiere saranno effettuati dall'Amministratore.

Art. 16°) I limiti minimi del periodo di riscaldamento s'intendono dal 1° novembre al 31 marzo successivo, salvo deliberazioni diverse dell'assemblea, ed il calorifero dovrà funzionare per una temperatura interna di 16° con una minima esterna di 5°. Non si potrà da nessun Condomino aumentare per proprio conto il numero degli elementi dei radiatori, né spostare il loro collocamento senza il consenso dell'Amministratore, né sottrarsi alla spesa di riscaldamento, anche se i locali fossero e dovessero rimanere disabitati.

Art. 17°) Le spese comuni saranno ripartite fra tutti i Condomini proporzionalmente nella misura di tanti millesimi come all'art. 18; le spese d'esercizio del calorifero (combustibile-sorveglianza) saranno ripartite fra tutti i Condomini in relazione alla cubatura totale dell'appartamento trasformata in millesimi e le spese dell'ascensore saranno ripartite con una incidenza al 40% costante in base ai millesimi e per il restante 60% in base al conteggio scalare proporzionale al piano. (vedi tabella di cui all'art. 18).

Art. 18°) Il valore dello stabile viene calcolato in millesimi come da ripartizioni elencate nell'allegata tabella.

Art. 19°) Ogni controversia tra i Condomini o fra questi e l'Amministratore aventi per oggetto l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di Legge e del Regolamento di Condominio, circa i diritti ed i doveri dell'Amministratore, dovrà essere sottoposta dalle parti a giudizio dei Consultori che cercheranno di conciliare e definire la controversia ed in difetto presenteranno un loro giudizio alle parti, le quali potranno accettarle o mancando l'accettazione si procederà alla costituzione di un regolare collegio arbitrale di periti, arbitri amichevoli compositori, che giudicheranno senza formalità di Legge, con le norme di cui al Codice di Procedura Civile, relativa a questa speciale forma di giudizio ed il cui giudizio sarà inappellabile. Ciascuna parte nominerà il proprio perito arbitro e di comune accordo nomineranno il terzo. Qualora una parte non nominasse il proprio perito oppure i due periti non riuscissero ad accordarsi per la nomina del terzo, le nomine saranno devolute al Presidente del Tribunale di Milano, su richiesta della parte più diligente. La nomina degli arbitri periti di parte dovrà farsi netro trenta giorni dal parere scritto dei Consultori e non oltre sessanta giorni da questa data si nominerà il terzo con funzioni di Presidente del Collegio.

Art. 20°) Per ogni effetto legale e contrattuale del presente Regolamento, il domicilio dei Condomini s'intende eletto in Milano nella stessa casa e nel rispettivo appartamento locale ed ivi dovranno notificarsi gli atti anche se il Condomino abbia altrove la residenza. Per ogni procedimento giudiziale è eletto il Foro di Milano.

Art. 21°) Il presente Regolamento sarà allegato al 1° rogito e depositato dal Notaio rogante.
