

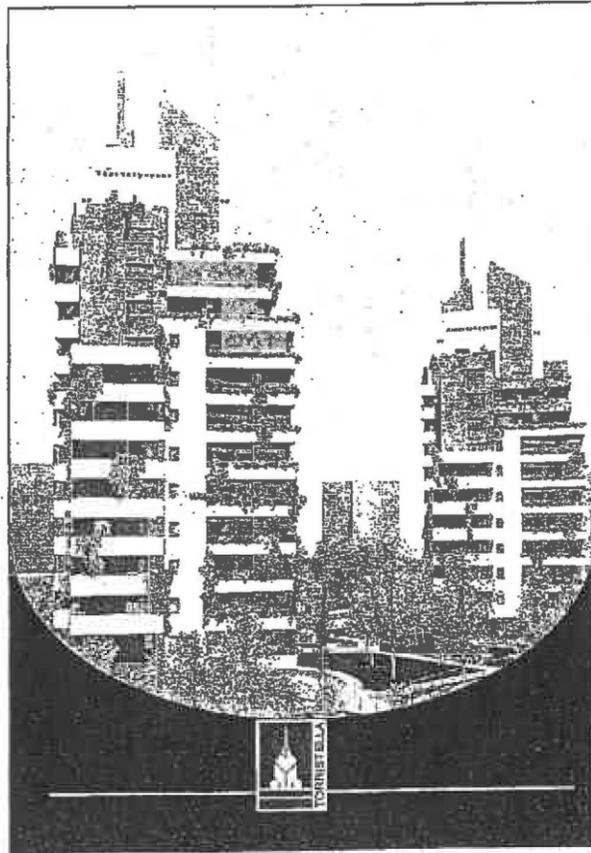
TEL. 02.763007.1
FAX: 02.763007.50

Allegato "E" al n. 133737/19791 di Registro

29

REGOLAMENTO CONTRATTUALE

COMPLESSO CONDOMINIALE TORRI STELLA



[Handwritten signature]

ALFONSO COLUMBO E CLAUDIA GRANUCCI
NOTAI ASSOCIATI

VIA BORGOGNA, 5
20122 MILANO

INDICE

Premessa	pag. 3
Capitolo 1 - Descrizione e generalità del Condominio	pag. 3
Articolo 1 - Partecipanti	pag. 3
Articolo 2 - Osservanza del Regolamento	pag. 3
Articolo 3 - Consistenza e destinazione del Condominio	pag. 4
Articolo 4 - Diritti ed obblighi verso terzi	pag. 5
Articolo 5 - Proprietà comuni	pag. 5
Articolo 6 - Assicurazione	pag. 6
Articolo 7 - Servizio di portierato	pag. 6
Capitolo 2 - Uso delle parti comuni	pag. 7
Articolo 8 - Generalità	pag. 7
Articolo 9 - Divieti	pag. 7
Capitolo 3 - Destinazione ed uso delle proprietà private	pag. 9
Articolo 10 - Destinazione dei locali di proprietà	pag. 9
Articolo 11 - Obblighi dei condomini	pag. 9
Articolo 12 - Sanzioni	pag. 10
Capitolo 4 - Descrizione e riparto delle spese	pag. 11
Articolo 13 - Obbligo alla contribuzione delle spese	pag. 11
Articolo 14 - Spese generali	pag. 11
Articolo 15 - Scale e ascensori	pag. 12
Articolo 16 - Impianto erogazione energia frigotermica e acqua calda	pag. 12
Articolo 17 - Acqua calda sanitaria	pag. 13
Articolo 18 - Impianto idrico sanitario	pag. 13
Articolo 19 - Impianti TV, videocitofono	pag. 13
Articolo 20 - Costi per l'energia elettrica	pag. 13
Articolo 21 - Tassa raccolta rifiuti	pag. 13
Articolo 22 - Altre spese	pag. 13
Articolo 23 - Esercizio finanziario	pag. 14
Articolo 24 - Versamento delle spese	pag. 14
Articolo 25 - Conto corrente bancario	pag. 14
Articolo 26 - Spese straordinarie e fondo di riserva	pag. 14
Articolo 27 - Fondo t.f.r. dipendenti	pag. 15
Capitolo 5 - Organi condominiali	pag. 15
Articolo 28 - Organi del condominio	pag. 15
Articolo 29 - Assemblea dei Condomini	pag. 15
Articolo 30 - Consiglio di condominio	pag. 15
Articolo 31 - Amministratore	pag. 16
Articolo 32 - Compiti dell'amministratore	pag. 16
Articolo 33 - Rappresentanza	pag. 16
Articolo 34 - Documenti del condominio	pag. 16
Capitolo 6 - Norme transitorie	pag. 17
Articolo 35 - Riserva di facoltà	pag. 17
Capitolo 7 - Norme finali	pag. 17
Articolo 36 - Accorpamento unità immobiliari	pag. 17
Articolo 37 - Richiamo alle disposizioni di Legge	pag. 18
Elenco tabelle millesimali	pag. 18
Elenco elaborati allegati	pag. 18



Premessa

Il presente regolamento disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni e servizi comuni del Complesso condominiale di civile abitazione in Milano, Viale Achille Papa n 26 e 28, costituito dalla Torre C "MIZAR" (Viale Achille Papa 28) di n.12 piani fuori terra, e dalla Torre B "ANTARES" (Viale Achille Papa 26) di n.14 piani fuori terra; da un interrato boxes; da una palazzina, centrale rispetto alle due torri, in uso comune di portineria. L'area del lotto su cui insistono i fabbricati con le relative pertinenze, adibite a portineria, giardino ed a camminamenti e corselli pavimentati, è censita al Catasto Terreni di Milano al foglio 214 mappale 52 ed è evidenziata con tratteggio obliquo sulla piantina generale allegata sub A al presente regolamento.

La predetta area è gravata da servitù di passaggio a favore di Tecnovalore S.p.A., per la posa delle reti di distribuzione del fluido vettore di teleriscaldamento.

La Società Torri Stella s.r.l. proprietaria degli edifici, procedendo alla vendita frazionata delle unità immobiliari che li compongono, costituisce il Condominio a norma del Codice Civile, delle leggi vigenti e del presente regolamento.

La consistenza degli edifici, delle aree di sedime e di pertinenza sono rappresentate nelle planimetrie allegate sub B al presente regolamento e ne fanno parte integrante e sostanziale, pur essendo di carattere puramente indicativo; nessun'eccezione potrà essere avanzata dai condomini per eventuali discordanze tra le medesime e lo stato di fatto.

L'identificazione esterna e la denominazione del Condominio oggetto del presente regolamento restano indicate sotto la specifica: "CONDOMINIO TORRI STELLA" tutto in Viale Achille Papa n 26 e 28 Milano.

Capitolo 1 - Descrizione e generalità del Condominio

Articolo 1 - Partecipanti

Sono partecipanti al Condominio quanti risultino proprietari delle unità immobiliari in forza di regolare titolo, conformemente a quanto disposto dagli artt. 2643 e 2644 del Codice Civile.

Articolo 2 - Osservanza del Regolamento

All'osservanza del Regolamento sono e saranno tenuti tutti i proprietari, gli usufruttuari e i loro aventi causa a qualsivoglia titolo d'uso e godimento, anche locativo, delle unità immobiliari comprese nel Condominio.

I cessionari delle unità immobiliari, ai quali i rispettivi proprietari dovranno imporre, per la parte che li riguarda, l'obbligo dell'osservanza del presente regolamento nel titolo di cessione (contratto di locazione, contratto di comodato, cessione d'uso o godimento, ecc.), risponderanno in solido, con i proprietari, delle violazioni al presente regolamento.

Il presente regolamento, avendo lo scopo di mantenere il Condominio in stato di civile decoro e di consentire il pacifico e miglior godimento dei beni e servizi comuni, è comunque vincolante e prescindere dal disposto dei commi precedenti, per chiunque ed a qualsiasi titolo abbia un rapporto con il Condominio che rientri tra quelli disciplinati dal presente regolamento.

Ogni condomino risponde di tutti gli obblighi derivanti dalla sua partecipazione al Condominio fino al momento in cui siano stati comunicati e documentati all'amministratore l'avvenuto trasferimento della proprietà e la relativa trascrizione, con l'assunzione da parte del suo avente causa di tutti i suddetti obblighi. Per tutte le comunicazioni riguardanti i condomini, gli stessi s'intendono domiciliati all'ultimo indirizzo comunicato per iscritto all'amministratore.

In caso di violazione ed inosservanza delle norme del presente regolamento, l'amministratore, deve invitare per iscritto il trasgressore ad osservare e rispettare le norme del regolamento e le disposizioni dell'assemblea e comporrà, da parte dell'amministratore, la diretta rimozione dello stato di fatto vietato a spese del trasgressore, fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni.



[Handwritten signature]

Articolo 3 - Consistenza e destinazione del Condominio
 Con riferimento alle planimetrie allegate sub. B al regolamento ed alle proprietà comuni, sommariamente descritte all'art. 5 ed evidenziate con retino punteggiato il Complesso Condominiale è composto da:

Palazzina di portineria

- A. Piano terreno:
- Locale comune portineria con bagno e locale sgabuzzino

Fabbricato TORRE MIZAR

- A. Piano terreno:
- Atrio d'ingresso
 - Locale immondezzaio
 - Locale deposito biciclette
 - Locale contatori gas
 - Vani comuni
- B. Piano primo:
- 2 sale condominiali
 - 2 appartamenti ad uso privato
- C. Piani dal secondo all'undicesimo:
- 29 appartamenti ad uso privato
- D. Piano dodicesimo:
- Sottotetto privato

Fabbricato TORRE ANTARES

- A. Piano terreno:
- Atrio d'ingresso
 - Locale immondezzaio
 - Locale deposito biciclette
 - Locale contatori gas
 - Vani comuni
- B. Piano primo:
- 2 sale condominiali
 - 2 appartamenti ad uso privato
- C. Piani dal secondo al tredicesimo:
- 34 appartamenti ad uso privato
- D. Piano quattordicesimo:
- Sottotetto privato

Interrato Boxes e Cantine

- A. Piano interrato:
- N.87 box privati e n. 68 cantine private
 - N. 1 locale cabina AEM, gravato di servizi verso le apparecchiature AEM in esso installate
 - N. 2 locali contatori luce
 - N. 1 locale sotto centrale riscaldamento
 - N. 1 locale autoclave

nun
esso

Articolo 4 - Diritti ed obblighi verso terzi

Tutti i condomini sono tenuti alla tutela ed al mantenimento dei diritti acquisiti dal condominio nei confronti di terzi ed all'osservanza degli obblighi dallo stesso assunti verso terzi. Con l'accettazione del presente regolamento tutti gli aventi causa della Società Torri Stella s.r.l. dichiarano di accettare incondizionatamente e di fare propri, per sé, i loro successori ed aventi causa, tutti gli oneri, servitù e gravami di qualunque genere che risultino in ogni modo costituiti a carico del Condominio oggetto del presente regolamento, nonché qualunque atto debitamente pubblicato e trascritto anteriormente al deposito del presente regolamento, anche se qui non espressamente citato o richiamato.

Articolo 5 - Proprietà e servizi comuni

Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini le parti, gli spazi, i locali, i manufatti e gli impianti specificati all'art. 1117 del Codice Civile e che in base agli atti d'acquisto non siano di proprietà singola ed individuale di un condomino.

Tutte le parti comuni sono identificate con apposita retinatura di colore grigio nelle planimetrie allegate sub. B al presente Regolamento.

Le parti di proprietà comune sono inalienabili ed indivisibili tra i condomini, destinate al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolare con esclusione di ogni rinuncia, con l'obbligo di provvedere a spese comuni a norma di legge alle riparazioni, tanto ordinarie che straordinarie. Specificatamente sono comuni:

1. Tutte le aree del complesso, escluse quelle su cui insistono i due fabbricati MIZAR e ANTARES;
2. Tutte le zone a verde entro il perimetro del complesso, i cespugli, le siepi e le aiuole, con i camminamenti di collegamento, i rispettivi punti luce e loro impianto elettrico; le vasche d'acqua e i relativi impianti d'irrigazione e filtraggio;
3. La palazzina centrale destinata ad uso portineria, con i suoi locali interni, bagno, vetrate, arredi e la sua copertura con relative gronde, canali, scossaline e pluviali;
4. La recinzione del complesso, i due cancelli d'accesso carraio con gli impianti d'apertura automatica e i quattro cancelli d'accesso pedonale;
5. Le due rampe boxes, le due scale d'accesso ai boxes dal giardino, i corselli e gli anditi dell'interrato boxes; il locale cabina elettrica;
6. Gli impianti d'illuminazione dell'interrato, gli impianti e servizi antincendio, gli impianti di video sorveglianza a circuito chiuso;
7. L'impianto antincendio e gli estintori della zona portineria e boxes;
8. La rete degli scarichi delle acque nei giardini e nell'interrato boxes, la rete degli scarichi delle acque bianche e nere dall'anello di raccolta sino al raccordo con i condotti comunali e sino alla diramazione alle Torri MIZAR e ANTARES;
9. L'area su cui sorgono i fabbricati Torre MIZAR e Torre ANTARES, considerata tutt'uno con le sue pertinenze comunque destinate ed utilizzate, il sottosuolo, le fondazioni e tutte le opere destinate a dare stabilità al fabbricato; i muri maestri, i pilastri, le travi, tutte le opere necessarie alla statica dell'edificio, tutti i muri perimetrali di tamponamento compresi quelli delle scale;
10. Le coperture con i relativi cornicioni e coronamenti, le gronde, i canali, le scossaline e pluviali;
11. L'atrio d'ingresso pedonale degli edifici, i serramenti ed i manufatti;
12. Il vano scala principale, i pianerottoli d'accesso alle diverse unità immobiliari e la scala d'accesso ai boxes dal giardino ed i corridoi d'accesso alle cantine private al piano interrato;
13. I vani degli ascensori con le cabine, i macchinari ed i relativi locali e l'impianto della forza motrice;
14. Le linee generali di distribuzione dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, con le relative tubazioni dalla sotto centrale fino alla diramazione alle singole proprietà esclusive;
15. I locali contatori al piano interrato ed al piano terreno e la rete elettrica, che non sia di proprietà dell'ente erogante, e gli impianti d'illuminazione dell'androne, delle scale, delle cantine, e di tutti i locali comuni, compresi i corpi illuminanti;
16. Gli impianti videocitofonico, di rilevazione gas metano, di rilevazione allagamento, di ricezione tv, fino alla diramazione alle singole proprietà esclusive;



[Handwritten signature]

17. La centrale idrica e l'impianto idrico completo, con le relative tubazioni, centraline ecc., fino alla diramazione alle singole proprietà esclusive;
18. L'impianto antincendio con le relative bocchette, lance ed accessori;
19. La rete degli scarichi delle acque bianche e nere, dal raccordo con i condotti comunali sino alla diramazione alle singole proprietà esclusive;
20. Le canne d'esalazione, di ventilazione e d'aerazione forzata dei servizi, gli sfiati e simili;
21. Le condutture del gas, che non siano di proprietà dell'ente erogante e sino alle diramazioni alle singole proprietà private;
22. La rete telefonica, che non sia di proprietà dell'ente erogante e sino alle diramazioni alle singole proprietà private;
23. I vani tecnici ai piani, i locali depositi e contatori, le due sale condominiali e i due bagni sino al primo piano, il lastrico solare con funzione di copertura a tetto e i relativi volumi tecnici;
24. Tutti gli impianti, gli arredi e le attrezzature che sono e/o saranno comunque utili ad un miglior godimento della cosa comune da parte di tutti i condomini o quelli che potranno meglio servire tutte le unità immobiliari;
25. I muri divisorii interni che separano le varie unità abitative sono di proprietà comune fra i proprietari confinanti dello stesso piano;
26. I balconi, le terrazze, i terrazzini, le finestre, le serrande, le persiane sono di proprietà dei singoli condomini, ma, per ragioni di estetica e di decoro architettonico dell'edificio la manutenzione, la conservazione e qualsiasi trasformazione o modifica degli stessi deve essere sottoposta al preventivo esame dell'assemblea che può vietare i lavori solo se gli stessi possono recare danno alle parti comuni, al decoro o alla stabilità dell'edificio e addirittura ne alterino la loro destinazione;
27. La quota di proprietà condominiale delle parti comuni spettante a ciascun'unità immobiliare è espressa in millesimi nella tabella "A" allegata al presente regolamento;
28. Le parti comuni non sono modificabili sia per quanto attiene alla loro destinazione sia per quanto attiene alla loro consistenza e configurazione, se non con la preventiva approvazione da parte della totalità dei condomini;
29. Il condomino, a norma degli artt. 2043 e seguenti Codice Civile, è responsabile dei danni causati alle cose comuni o alle cose in custodia per fatto da lui compiuto e/o dalle persone, animali o cose di cui egli deve rispondere.

Articolo 6 - Assicurazione

L'intero complesso condominiale con le relative pertinenze deve essere fornito delle più ampie coperture assicurative, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo indicizzato ISTAT oltre al costo dello sgombero macerie e tenuto conto del valore monetario al momento della stipulazione polizza, contro i seguenti danni:

- Danni da incendio, scoppio, gas, fulmine, acqua (perdita d'acqua condotta), gelo, neve e altri eventi atmosferici, ricorso vicini, vetri e cristalli;
- Neve non rimossa per tempo dalle coperture;
- Occlusioni e rigurgiti d'ogni tipo e natura, compresi i rigurgiti causati da non corretto smaltimento delle condotte comunali;
- Danni derivanti da eventi socio/politici e da ordigni esplosivi (esclusi quelli nucleari);
- Danni causati da impianti elettrici attinenti al fabbricato;
- Responsabilità dei conduttori;
- Per responsabilità civile verso i terzi.

Il contratto dovrà avere scadenza annuale e sarà intestato al Condominio Torri Stella. L'amministrazione dovrà sottoscriverlo con compagnia di assicurazione primaria, includendo tutte le garanzie sopra elencate e previa analisi di apposita perizia assicurativa. Il singolo condomino può, mediante contratto integrativo, estendere la copertura per assicurare un maggior valore della sua proprietà, qualora ritenesse insufficiente la copertura del contratto principale.

Articolo 7 - Servizio di portierato

Il complesso condominiale necessita di un servizio di custodia con orario di lavoro del custode non inferiore alle trenta ore settimanali. L'Assemblea di Condominio delibererà se la scelta del custode dovrà avvenire con rapporto di lavoro secondo le modalità previste dal C.C.N.L. di categoria e i compiti e doveri del custode saranno quelli contemplati dal suddetto contratto dagli eventuali accordi locali di categoria, oppure con contratto di lavoro interinale tramite idonea e referenziata impresa, in tale caso sarà redatto apposito mansionario. Al custode saranno affidati i compiti di: sorveglianza dell'intero complesso, ricevimento e distribuzione

della posta (ad esclusione di raccomandate, assicurate e atti giudiziari, per i quali dovrà essere appositamente autorizzato in forma scritta dai singoli proprietari), pulizia della palazzina portineria, scopatura dei marciapiedi antistanti il fabbricato, i viali pedonali di raccordo nei giardini e gli atrii delle due torri. Il lavoro di accurata pulizia delle parti comuni dell'interrato boxes e delle Torri dovrà essere affidato, tramite apposito contratto annuale, ad una società nota e referenziata, previa consegna di documentazione ove risulti che tutti i dipendenti destinati a svolgere i lavori nel complesso condominiale siano regolarmente assunti ed assicurati.

E' vietato ai condomini ed aventi causa affidare al portiere incarichi, servizi o pulizie riguardanti proprietà individuali o comunque compiti incompatibili con i doveri e le funzioni dell'incarico.

Capitolo 2 - Uso delle parti comuni

Articolo 8 - Generalità

Tutti i beni in uso comune dovranno essere utilizzati e goduti solo in conformità alla loro destinazione, non potranno servire ad uso particolare di singoli condomini, che ne impedisca o limiti agli altri il godimento.

Poiché il condominio nel suo complesso deve conservare in linea generale un livello più che civile e decoroso, è d'obbligo che ogni attività d'interesse condominiale, debba essere sempre disposta ed autorizzata dall'assemblea ed attuata a cura e sotto la sorveglianza dell'amministratore, rientra in via esemplificativa la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna del condominio, anche se in zona di pertinenza privata ma visibile esternamente.

La rinuncia totale o parziale ai servizi comuni non è consentita e, qualora ciò avvenisse, si sarà comunque obbligati alla totale partecipazione delle spese comuni dei servizi ai quali si è ritenuto di rinunciare.

L'utilizzo delle cose comuni sarà sotto l'esclusiva responsabilità degli utenti, nel rispetto delle norme stabilite, pertanto qualsiasi danno conseguente all'uso sarà ad esclusivo carico degli utenti.

L'amministratore potrà limitare o precludere l'uso ed il godimento dei beni comuni interessati da lavori di sistemazione e manutenzione per tutto il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, senza indennizzo alcuno a favore dei condomini e loro aventi causa.

Tutti i condomini ed i soggetti indicati all'art. 2 sono tenuti ad osservare, oltre alle norme di legge ed ai regolamenti delle Pubbliche Autorità, gli obblighi indicati nei seguenti articoli.

Articolo 9 - Divieti

Ai condomini ed ai locatari è fatto divieto:

1. Di ingombrare e/o occupare con costruzioni stabili o provvisorie, oppure con materiale mobile di qualsiasi specie e natura tutti gli spazi e locali di proprietà comune o ad uso comune. L'occupazione temporanea è ammessa, previa autorizzazione da parte dell'amministratore, solo in caso si debbano eseguire lavori nelle parti di proprietà esclusiva, ma dovrà essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabili e, in ogni caso non deve impedire o limitarne l'uso da parte degli altri condomini;
2. Di parcheggiare o di far sostare moto, motorini o mezzi a motore di qualsiasi tipo e dimensione, roulettes, carrelli per il trasporto di imbarcazioni o tende, carrozzine e simili negli spazi comuni compresi i corselli di accesso ai boxes; le biciclette potranno essere parcheggiate esclusivamente negli spazi che verranno eventualmente identificati dall'assemblea. L'amministratore potrà autorizzare il condomino che ne farà richiesta anche in nome del locatario, l'accesso con mezzi a motore per motivi di necessità temporanea, ad esempio per operazioni di carico o scarico di merci, bagagli e per i traslochi e solo per il tempo strettamente necessario. Il condomino autorizzato potrà accedere solo nei limiti dell'autorizzazione a lui concessa;
3. Di utilizzare i boxes privati per svolgere lavori di riparazioni e/o trasformare gli stessi in piccole officine o laboratori;
4. Di utilizzare gli spazi comuni per il gioco;
5. Di lavare i veicoli negli spazi comuni, compresi i corselli di accesso ai boxes;
6. Di lordare volontariamente le parti condominiali; di gettare immondizie, mozziconi di sigaretta, acqua o qualsiasi altro oggetto da finestre, balconi e terrazzi; nel caso di evento involontario il responsabile dovrà provvedere all'immediata pulizia a proprie spese e cura;
7. Di installare tende esterne, diverse per tipo, forma o colore dal modello fornito dal costruttore, società Torri Stella s.r.l., che sarà divulgato nel corso dell'Assemblea di



8. Di lasciare aperti i cancelli carrai, quelli pedonali e le porte di accesso alle Torri, sia dal giardino che dall'interrato boxes;
9. Di esporre, battere o scuotere materassi, cuscini, tappeti, indumenti, ecc. da finestre, balconi e terrazzi su tutti i lati dell'edificio, nonché sugli sbarchi ascensori e pianerottoli delle scale. Tali operazioni sono consentite esclusivamente all'interno dei terrazzi di proprietà, dalle ore 9,00 alle ore 10,00 e comunque in modo da non arrecare disturbo o molestia agli altri residenti;
10. Di esporre biancheria od altri oggetti ad asciugare alle finestre, balconi e terrazzi nonché al di sopra del piano del parapetto di balconi e terrazzi;
11. Di effettuare alcuna opera esterna che modifichi la composizione architettonica ed i relativi dettagli. In caso di rifacimento delle facciate, dei pavimenti dei balconi e terrazzi dei serramenti esterni, delle tapparelle ed ogni altra opera non menzionata ma che faccia parte dell'estetica esterna dello stabile, gli stessi dovranno essere mantenuti della tipologia, forma e colore originario; eventuali altre decisioni relative sono da deliberare nell'assemblea condominiale e approvate con le maggioranze previste per le innovazioni (2/3 dei millesimi e maggioranza delle teste);
12. Di installare antenne ripetitori di qualsiasi specie e di posizionare cavi, sia sulle parti comuni che su balconi, terrazzi, davanzali e simili; vige il divieto assoluto di esporre o installare, sui lastrici solari privati e comuni, cartelloni o insegne pubblicitarie;
13. Di apportare modifiche, anche all'interno delle proprietà private, che possano avere un qualsiasi effetto sulle strutture, sui muri perimetrali ed in genere sui muri portanti dello stabile ovvero su parti comuni e di manomettere manufatti ed in genere ogni apparecchiatura sita nelle parti comuni o d'uso comune;
14. Di servirsi degli ascensori destinati alle persone, per il trasporto di merci, materiali e colli voluminosi in genere;
15. Di consentire l'uso degli ascensori ai bambini di età inferiore ai 12 anni, se non accompagnati da adulti;
16. Di eseguire riparazioni delle parti e degli impianti comuni, se non nel caso di assoluta emergenza, comunicando tempestivamente all'amministratore gli estremi dell'opera e della riparazione; ogni diritto al rimborso della spesa affrontata privatamente, sarà subordinato al riconoscimento del reale stato di emergenza, da parte dell'assemblea;
17. Di utilizzare a scopi personali le prese di forza motrice poste negli atrii delle scale, salvo preventiva autorizzazione da parte dell'amministratore e con l'obbligo di rimborsare il costo del consumo al condominio;
18. Di attenersi alle norme relative alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, eventuali sanzioni amministrative, per il mancato rispetto delle norme, saranno imputate al trasgressore eventualmente identificato;
19. Di apportare modifiche strutturali od estetiche al design e all'architettura dei fabbricati, alla destinazione degli spazi a verde dei giardini e alle vasche con acqua nei giardini stessi, senza delibera unanime delle proprietà che compongono il complesso condominiale;
20. Di attuare la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio e comunque quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;
21. Di realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari qualunque modifica agli impianti, senza l'autorizzazione dell'assemblea con le maggioranze stabilite agli "obblighi" articolo 11 comma K;
22. Di mantenere od allevare nelle unità immobiliari animali pericolosi o che possano creare molestia agli altri residenti o comunque in contrasto con le disposizioni del competente Ufficio d'Igiene. La presenza di animali domestici, dovrà essere rigorosamente conforme alle vigenti prescrizioni di legge; dei regolamenti comunali in materia veterinaria e di igiene e sanità. I proprietari sono tenuti a non lasciarli liberi negli spazi comuni, nelle aree scoperte e a verificare che gli stessi non imbrattino o danneggino le parti comuni, non infastidiscano od arrechino turbamento ai vicini ed agli altri residenti. I proprietari dei cani dovranno curare che non abbaino e che quando passano nelle parti comuni, interne od esterne, siano tenuti al guinzaglio e muniti di museruola. Potranno essere portati sugli ascensori, solo se non recano disturbo alle persone che in quel momento potrebbero utilizzare l'impianto. E' assolutamente vietato lasciare espletare le funzioni fisiologiche agli animali nelle aree scoperte, proprietari e conduttori saranno ritenuti responsabili dei propri animali e, nel caso espletassero bisogni fisiologici nelle parti comuni, dovranno responsabilmente provvedere alla pulizia e igienizzazione dei luoghi lordati;
23. Di lavare le vetture e qualsiasi altro tipo di veicolo all'interno del perimetro condominiale

- compresi i boxes di proprietà privata;
24. Di ricoverare nei boxes vetture alimentate a gas liquido (gpl), nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza e prevenzione incendi;
 25. Di occupare spazi comuni, sia interni che esterni, con oggetti e materiali di qualsiasi tipo: nel caso di lavori nelle proprietà private le macerie ed i materiali da costruzione, dovranno essere immagazzinati all'interno delle stesse e, nel caso di traslochi è consentito il deposito di mobili e masserizie per il tempo strettamente necessario per il carico e scarico, in modo tale che non arrechino disturbo o creino pericolo ad altri, residenti e non;
 26. Di provocare stillicidi dai davanzali, dai balconi e dai terrazzi conseguenti a lavaggio, innaffiamento od altro. I vasi di fiori e piante dovranno essere collocati negli appositi contenitori ed in ogni caso esclusivamente all'interno dei terrazzi;
 27. Di produrre odori, suoni e/o rumori molesti al vicinato, con particolare riferimento all'uso ad alto volume di apparecchi sonori e all'utilizzo di macchine la cui rumorosità possa recare disturbo agli altri condomini, in modo particolare prima delle ore 8,30 e dopo le ore 22,00.

Capitolo 3 - Destinazione ed uso delle proprietà private.

Articolo 10 - Destinazione dei locali di proprietà

I locali potranno essere destinati ad uso di civile abitazione e professionale.

E' vietato destinare i locali ad uso pensione, affittacamere, convitto e sanatori, luoghi di degenza ed ambulatori, depositi merce, sede di partiti politici ed associazioni in genere, palestre, circoli privati e club, luoghi di ritrovo di religione o culto, sale da gioco, attività artigianali, punti vendita, cartomanti ed affini, scuple in generale ed in particolare di ballo, canto o musica e comunque farne un uso contrario alla tranquillità, alla decenza ed alla moralità, al decoro ed al buon nome del condominio e specificatamente destinarle allo svolgimento della prostituzione, in qualunque modo organizzata; di conservare materiali pericolosi, tossici o altamente infiammabili.

Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, sono ammesse variazioni di destinazione d'uso non subordinate all'approvazione dell'assemblea, purché nel pieno rispetto delle normative vigenti.

Qualora, a seguito di dette variazioni d'uso, si dovesse riscontrare un maggior godimento dell'impianto ascensore, dovrà essere concordato con l'amministratore un corrispettivo forfettario annuale da portare in detrazione alle spese di gestione dell'impianto, tale accordo dovrà essere ratificato dall'assemblea.

Articolo 11 - Obblighi dei condomini

Nel comune interesse tutti i condomini ed i soggetti specificati all'art. 2, nel godimento delle singole porzioni dello stabile, si obbligano al rispetto delle seguenti disposizioni:

- A) Dare comunicazione e documentazione all'amministratore, a mezzo raccomandata A.R. delle cessioni del diritto di proprietà, di usufrutto, d'uso, d'abitazione dell'unità immobiliare entro 15 giorni, con l'indicazione degli estremi del titolo di cessione. In difetto il cedente sarà tenuto, solidamente con il cessionario di tali diritti, a rispondere di tutti gli obblighi attribuiti, dalla legge e dal presente regolamento, alla qualità di condomino. In particolare riferimento al pagamento delle spese condominiali e non potrà essere opposto, da chiunque, difetto di convocazione per le eventuali assemblee indette nel frattempo;
- B) Notificare per scritto all'amministratore del condominio, il proprio domicilio ed ogni successiva variazione, in difetto s'intenderanno domiciliati, a tutti gli effetti di legge ed del presente regolamento, presso l'ultimo domicilio formalmente notificato o nei locali di loro proprietà, è inteso che vale anche in questa ipotesi la prescrizione di cui all'ultima parte del comma precedente per quanto concerne le convocazioni assembleari;
- C) Dare notizia all'amministratore a mezzo raccomandata A.R., entro 15 giorni, dell'eventuale locazione dell'unità immobiliare, con le generalità del locatario, inserendo nei relativi contratti l'obbligo per il conduttore il rispetto del presente regolamento e di tutte le altre prescrizioni amministrative ed assembleari che interverranno successivamente, resta inteso che comunque i condomini risponderanno in solido con i rispettivi conduttori per ogni violazione;
- D) Comunicare all'amministratore, per iscritto e, con preavviso minimo di 15 giorni, l'eventuale esecuzione di opere e lavori nei locali di proprietà esclusiva, al fine di



- consentire gli opportuni controlli circa la stabilità o il decoro del condominio o di parte di esso o degli impianti comuni, sottoponendosi, per la relativa esecuzione, alle prescrizioni dell'amministratore, specie per quanto concerne il passaggio di esecutori e di materiali nelle parti comuni. L'amministratore, se lo riterrà opportuno, potrà richiedere il parere di un tecnico di sua fiducia, a spese del condomino interessato, previa quantificazione allo stesso del costo approssimativo;
- E) Consentire che all'interno delle proprietà private si proceda a constatazioni e controlli occorrenti per la manutenzione di parti comuni del condominio e dei relativi impianti e servizi; qualora sia necessario procedere, all'interno delle proprietà private all'esecuzione dei conseguenti lavori; consentire nelle dette proprietà l'introduzione ed il posizionamento di scale, ponteggi e simili, nonché il transito all'interno delle proprietà stesse del personale adibito ai lavori, per il tempo strettamente necessario;
- F) Procedere tempestivamente alle manutenzioni necessarie nelle proprietà esclusive e di spettanza delle stesse, specie se riguardanti gli impianti, riconoscendo in caso contrario il diritto del condominio di sostituirsi ai singoli proprietari in tale esecuzione, fornendo i dovuti consensi per tutti gli interventi, sia su parti comuni, di cui al precedente paragrafo, sia su parti private, il tutto salvo rivalsa sul condomino;
- G) Provvedere, ove i locali dovessero rimanere disabilitati per un tempo superiore a sette giorni, alla chiusura delle prese d'acqua, gas, ed elettricità, comunicando inoltre all'amministratore il recapito in Milano del detentore delle chiavi, nel caso si verifichi la necessità di accedere nei locali in via d'emergenza;
- H) Nei casi in cui siano necessari lavori di riparazione, pulitura ed altro alle facciate, alla copertura, alle terrazze ed ai vari impianti, i singoli proprietari dovranno acconsentire, senza indennizzo, al posizionamento delle incastellature e ponteggi occorrenti per l'esecuzione delle opere sia sui davanzali delle finestre che sui balconi e terrazzi;
- I) Dare immediata comunicazione all'amministratore di qualsiasi guasto o deterioramento che abbia a manifestarsi nelle parti comuni ovvero nelle proprie unità immobiliari e che potrebbero arrecare pregiudizio alle parti comuni;
- J) Per non pregiudicare la sicurezza comune, le chiavi di entrata alle TORRI o i telecomandi di apertura dei cancelli carrai automatizzati, saranno consegnate esclusivamente dall'amministratore o da ditta appositamente incaricata. Chi dovesse smarrire è tenuto a comunicarlo tempestivamente, onde permettere all'amministratore di far sostituire il cilindro e tutte le chiavi a spese del condomino stesso;
- K) L'esposizione di targhe all'ingresso della portineria condominiale o agli ingressi delle singole torri, ad eccezione di quelle nominative sulle porte di ingresso delle abitazioni, è subordinata all'approvazione dell'assemblea con la maggioranza delle teste e dei due terzi dei millesimi, ed all'ottenimento da parte degli interessati delle prescritte autorizzazioni comunali, che dovranno essere esibite all'amministratore. Con le medesime maggioranze assembleari sopra indicate le singole assemblee di torre potranno modificare l'estetica delle targhe nominative di ingresso alle singole unità immobiliari e, in tal caso, tutte le proprietà saranno obbligate ad attenersi alla modifica deliberata;
- L) Dovrà essere inviata all'amministratore copia della denuncia anti terrorismo, obbligatoria nel caso di locazione delle unità immobiliari, boxés compresi.

Articolo 12 - Sanzioni

Nel caso di infrazione alle norme regolamentari o a quelle stabilite dall'assemblea per i servizi comuni, l'amministratore dovrà invitare per iscritto il Condomino responsabile ad osservare e rispettare le medesime. Se l'invito rimanesse senza esito, l'amministratore dovrà diffidare a mezzo raccomandata il condomino dandogli un termine perentorio.

Qualora anche la diffida risultasse vana, al condomino responsabile sarà applicata una penalità pari ad euro 100,00 (cento), rivalutabili ISTAT di anno in anno, salvi il risarcimento del maggior danno al condominio e le responsabilità del trasgressore a termini di legge.

Persistendo l'infrazione l'assemblea di condominio, con la maggioranza semplice, avrà facoltà di deliberare, con eventuale ricorso al Giudice di Pace per ottenere il rispetto delle norme del presente Regolamento.

Capitolo 4 - Descrizione e riparto delle spese

Articolo 13 - Obbligo alla contribuzione delle spese

Posto che non è consentita, in nessun caso e per qualunque motivo, la rinuncia ai servizi condominiali e che comunque la mancata utilizzazione di essi non comporta l'esonero dalle relative contribuzioni, per la ripartizione delle spese del condominio, valgono in via generale le norme del Codice Civile ed in particolare l'applicazione delle tabelle millesimali allegate al presente regolamento.

Tutti i condomini sono tenuti a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per la conservazione delle cose comuni e per le opere che si rendessero necessarie per il miglior uso o per il maggior godimento delle cose comuni, nonché alle spese riguardanti i servizi comuni di cui usufruiscono.

Le spese, fatto salvo il caso previsto al comma successivo, sono dovute se regolarmente autorizzate e approvate dall'assemblea, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge. L'amministratore è autorizzato, a suo giudizio ed in base alla situazione di cassa, ad emettere, all'inizio di ogni esercizio finanziario una rata di acconto, di importo pari all'ultima rata dell'esercizio precedente, anche prima dell'approvazione del preventivo.

Articolo 14 - Spese generali

Sono a carico di tutti in misura proporzionale al valore delle singole unità, e cioè in base alla tabella dei millesimi "A" allegata al presente regolamento, le spese necessarie alla conservazione (manutenzione ordinaria e straordinaria) ed al godimento (uso) di parti e servizi comuni di cui i condomini usufruiscono in misura indifferenziata:

1. Degli spazi scoperti con destinazione a verde, piante, arbusti, cespugli e aiuole, le vasche d'acqua, camminamenti, corselli pavimentati, rampe e corselli boxes;
2. La palazzina centrale destinata ad uso portineria, con i suoi locali interni, bagno, vetrate, arredi e la sua copertura con relative gronde, canali, scossaline e pluviali;
3. La recinzione del complesso, i due cancelli d'accesso carraio con gli impianti d'apertura automatica e i quattro cancelli d'accesso pedonale;
4. Le due rampe boxes, le due scale di accesso ai boxes da giardino, i corselli, gli anditi dell'interrato boxes e il locale cabina elettrica;
5. Gli impianti di illuminazione dell'interrato, gli impianti e servizi antincendio, gli impianti di video sorveglianza e anti intrusione;
6. L'area con destinazione a viabilità interna e verde, in comunione con le Torri MIZAR e ANTARES;
7. Le fondazioni e tutte le opere destinate a dare stabilità ai fabbricati: i muri maestri, i pilastri, le travi, tutte le opere necessarie alla statica dell'edificio, tutti i muri perimetrali di tamponamento (facciate) esclusi quelli delle scale e compresi i frontalini dei balconi e terrazzi;
8. Le coperture con i relativi cornicioni e coronamenti, le gronde, i canali, le scossaline ed i pluviali;
9. L'atrio di ingresso pedonale dell'edificio, serramenti e manufatti;
10. I locali contatori e la rete elettrica, che non sia di proprietà dell'ente erogante, gli impianti di illuminazione dell'androne, delle scale, dei corridoi di accesso alle cantine e di tutti i locali comuni, compresi i corpi illuminanti ed il consumo di energia elettrica;
11. L'impianto antincendio con le relative bocchette, lance ed accessori;
12. La rete degli scarichi delle acque bianche e nere, dal raccordo con i condotti comunali e sino alla diramazione alle singole proprietà esclusive;
13. Le canne di esalazione, di ventilazione e di aerazione forzata dei servizi, gli sfiati e simili;
14. Le condutture del gas, che non siano di proprietà dell'ente erogante e sino alle diramazioni alle singole proprietà private;
15. I locali depositi e vani tecnici ai piani, le sale condominiali site al primo piano; di entrambe le torri;
16. Per l'onorario dell'amministrazione condominiale, con relativi oneri fiscali, e le spese amministrative (bancarie, telefoniche, ecc.);
17. Per la retribuzione del custode, compresi oneri contributivi e fiscali e accantonamento tfr, per la pulizia delle parti comuni e per i servizi di guardiania;
18. Per la pulizia e la manutenzione dei camminamenti, delle vasche, dei giardini e di tutte le zone a verde;
19. Per le imposte e tasse gravanti sul locale portineria, sui passi carrai ed in generale sulle parti comuni;



[Handwritten signature]

20. Per ogni altra spesa di esercizio, ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria di servizi od impianti di uso comune a tutti i partecipanti al condominio, anche se qui non espressamente riportata.

Articolo 15 - Scale e ascensori TORRE MIZAR e TORRE ANTARES

Le spese relative alla ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria del vano scala principale, compreso il lato interno dei muri perimetrali di tamponamento, dei pianerottoli di accesso alle diverse unità immobiliari andranno suddivise secondo i millesimi della tabella "B". Medesimo criterio di suddivisione della spesa sarà adottato per la sostituzione integrale degli ascensori, la manutenzione straordinaria degli impianti esistenti, la ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria sia dei vani corsa sia dei locali macchine e gli adempimenti di messa a norma, saranno utilizzati i millesimi di proprietà di cui tabella "A". Le spese di energia elettrica per la forza motrice e per il funzionamento degli impianti, di ordinaria manutenzione, i contratti di assistenza impianto, di sostituzione delle parti soggette ad usura tipo: funi di trazione, argano, ceppi dei freni, etc. andranno suddivise per millesimi di ascensore di cui tabella "C".

Articolo 16 - Impianto per l'erogazione di energia frigotermica e di acqua calda

Premesso che è previsto un impianto per l'erogazione di energia frigotermica e di acqua calda, destinato a servire il condominio, nonché altri condomini o complessi, inseriti nell'area P.I.I. Portello, di cui al permesso a costruire n. 102 del 12/05/2005 rilasciato dal Comune di Milano, e che detto impianto è costituito da:

- a) N. 1 Centrale Termofrigorifera
N. 1 Rete di distribuzione fluidi dalla Torre A alla Torre B
N. 1 Torre Evaporativi

la parte di impianto di cui al presente punto a), ubicata nella Torre A, non rientra tra i beni di proprietà comune o condominiale, né tra i beni di proprietà di singoli condomini.

- B) N.1 Sottocentrale Termofrigorifera
N.1 Rete di distribuzione circuito secondario

la parte di impianto di cui al presente punto b) è di proprietà condominiale.
Premesso inoltre che:

- Torri Stella Srl ha contrattualmente convenzionato con la società TECNOVALORE la fornitura di energia frigotermica ed acqua calda e il contratto, di cui viene allegata copia, è vincolante per i condomini del loro condominio e loro aventi causa a qualsiasi titolo, così come per i condomini ed i proprietari dei complessi collegati all'impianto;
- I condomini e proprietari e loro aventi causa a qualsiasi titolo, come tutti i condomini e complessi in persona dei rispettivi amministratori e legali rappresentanti, subentrano e subentreranno a Torri Stella s.r.l. quali parti contraenti di tale contratto;

tutto ciò premesso, si precisa che:

- La proprietà dell'intero impianto, di cui al precedente punto a), compete a TECNOVALORE, o suoi aventi causa;
- La proprietà dell'area relativa alla zona di cui al precedente punto b) compete ai condomini e complessi collegati, in proporzione alla consistenza della rispettiva volumetria fuori terra (autorimesse escluse) e, all'interno di ciascun condominio, ai singoli condomini, in base ai rispettivi millesimi generali di proprietà;
- TECNOVALORE, e i suoi aventi causa, gode di un diritto di passaggio sulla predetta zona, in forza di idonea servitù di passaggio;
- La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero impianto, di cui al precedente punto a), e gli oneri relativi sono a carico della società TECNOVALORE, la quale effettuerà gli interventi direttamente o attraverso soggetti terzi da essa incaricati;
- Al fine di rendere possibile a TECNOVALORE effettuare gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che ad essa competono, il condominio ed i singoli condomini proprietari sono obbligati a consentire alla stessa e ai soggetti da essa incaricati, l'accesso alle parti comuni condominiali o alle parti di proprietà di singoli condomini, sulle quali insistono parti degli impianti di cui alla precedente lettera b).
- La ripartizione delle spese di fornitura di energia elettrica frigotermica ed acqua calda verrà effettuata in esecuzione di quanto previsto dal contratto stipulato con TECNOVALORE, la quale procederà ai relativi addebiti al condominio. Le eventuali differenze imputabili a dispersioni e/o tenuta in esercizio del circuito secondario riscontrabili tra il contabilizzatore della sottocentrale frigotermica e la somma

contabilizzatori individuali, sarà ripartita in quote millesimali.

Per quanto altro non previsto dal presente regolamento si fa riferimento a quanto pattuito nel contratto con TECNOVALORE, costituendo esso parte integrante del presente regolamento.

Antecedentemente alla stipula del rogito notarile, ogni proprietario dichiara di aver letto e condiviso il contratto di gestione e fornitura energia frigotermica sottoscritto con la società TECNOVALORE spa, allegato al presente regolamento.

Le spese relative alla fornitura di energia frigotermica saranno determinate dalla lettura dei sottocontatori di TECNOVALORE spa, e saranno ripartite per il 20% secondo i millesimi di proprietà e per il 80% in proporzione alle letture rilevate dai contabilizzatori di consumo, di cui ogni appartamento è dotato.

La lettura dei contabilizzatori sarà effettuata a cura dell'amministratore alla fine di ogni stagione del riscaldamento.

I consumi di riscaldamento e raffrescamento della portineria saranno imputate alle spese di proprietà.

Articolo 17 - Acqua calda sanitaria

Le spese relative al consumo di acqua calda sanitaria saranno determinate dalla lettura dei sottocontatori di TECNOVALORE spa, e saranno ripartite per il 20% secondo i millesimi di proprietà e per il 80% in proporzione alle letture rilevate dai contabilizzatori di consumo, di cui ogni appartamento è dotato.

La lettura dei contabilizzatori sarà effettuata a cura dell'amministratore alla fine di ogni gestione. I consumi di acqua calda sanitaria della portineria saranno imputate alle spese di proprietà.

Articolo 18 - Impianto idrico sanitario

Le spese relative alla ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria della centrale idrica e dell'impianto idrico completo, con le relative tubazioni, centraline ecc., fino alla diramazione alle singole proprietà esclusive saranno ripartite secondo i millesimi riportati nella tabella A allegata al presente regolamento.

Le spese relative al consumo dell'acqua potabile e per l'energia elettrica per la forza motrice per gli impianti autoclave saranno ripartite per il 5% in base al numero di persone presenti in ciascuna unità immobiliare e per il 95% in proporzione alle letture rilevate dai contatori divisionali.

Le letture dei contatori saranno effettuate a cura dell'amministratore due volte all'anno, all'inizio ed alla fine di ogni gestione.

Articolo 19 - Impianti TV, videocitofono

Le spese relative alla ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti ricezione tv e videocitofono saranno ripartite in parti uguali (numero di utenze) tra tutte le unità immobiliari allacciate ai suddetti impianti.

Articolo 20 - Costi per l'energia elettrica

I consumi per l'illuminazione delle parti comuni, di funzionamento dei cancelli carrai, degli impianti TV e videocitofono, impianti di sicurezza e delle autoclavi, saranno suddivisi per millesimi di proprietà di cui tabella "A".

I costi di forza motrice degli impianti ascensori saranno ripartiti per millesimi di cui tabella "C".

Articolo 21 - Tassa raccolta rifiuti

La tassa comunale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani sarà pagata singolarmente in base alle cartelle esattoriali emesse dal Comune o dall'ente impositore. Ogni condomino è tenuto a sua cura e spese a comunicare agli uffici comunali ogni variazione relativa all'imposizione della suddetta tassa.

L'eventuale tassa comunale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani relativa alla portineria e/o parti comuni, sarà pagata dall'amministratore e suddivisa per i millesimi di proprietà di cui tabella "A".

Articolo 22 - Altre spese

- Altri criteri di ripartizione per spese non previste dal presente regolamento, saranno stabiliti rispettivamente: dagli articoli del Codice Civile; dalle sentenze di Cassazione e Corti Riunite; dalle delibere di assemblea con maggioranza qualificata su proposta



[Handwritten signature]

- dell'amministratore.
- b. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impermeabilizzazione dei terrazzi di proprietà privata, con caratteristica di copertura di parti comuni o di proprietà private sottostanti, e i danni provocati da infiltrazioni causate da rottura per vetustà del manto impermeabile, saranno suddivisi per 1/3 a carico del proprietario esclusivo del terrazzo e per i restanti 2/3 a carico di tutta la comunità condominiale per millesimi di proprietà relative alla torre di pertinenza come da conteggio parziale della tabella "A", ivi compresa la proprietà del terrazzo esclusivo in manutenzione.
 - c. L'impermeabilizzazione e la pavimentazione dei terrazzi a balconata è a carico del proprietario esclusivo, mentre il ritinteggio del celino è di competenza della proprietà sottostante.
 - d. I parapetti dei terrazzi sono considerati "proseguimento della struttura e dell'estetica di facciata" e la relativa spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria sarà posta a carico del condominio per millesimi di proprietà, mentre la copertina, l'interno del parapetto e l'eventuale fioriera in acciaio inox sono di competenza della singola proprietà del terrazzo.
 - e. L'eventuale manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impermeabilizzazione dei giardini e i relativi danni da infiltrazione, sono da suddividersi per millesimi di proprietà.

Articolo 23 - Esercizio finanziario

L'esercizio finanziario del condominio è ad anno solare; dal 1° gennaio al 31 dicembre. Nei preventivi e nei rendiconti le spese saranno classificate oltre che per destinazione anche secondo il criterio di ripartizione.

L'amministratore, alla fine di ogni esercizio, ed entro il termine massimo di 90 giorni, deve rendere conto della sua gestione all'assemblea del condominio. All'uopo deve convocare le assemblee e mettere a disposizione di tutti i condomini, presso il proprio ufficio, l'intera documentazione contabile almeno sette giorni prima della data della riunione in prima convocazione. Tale obbligo deve essere rispettato anche in caso di dimissioni spontanee o di revoca in corso di esercizio: in questi casi, l'obbligo citato deve essere eseguito entro 30 giorni dall'evento.

Articolo 24 - Versamento delle spese

Le quote dovute dai condomini per le spese saranno suddivise in 4 rate anticipate, salva diversa determinazione da parte dell'Assemblea di Condominio, a partire dall'inizio dell'esercizio finanziario e debbono essere corrisposte entro 20 giorni dalla data di scadenza. Trascorso tale termine senza che il condomino abbia provveduto, l'amministratore applicherà interessi legali di mora e potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi, anche per mezzo di procedimento ingiuntivo; le maggiori spese saranno a carico del condomino inadempiente.

Articolo 25 - Conto corrente bancario

Le quote versate dai condomini a qualsiasi titolo (ordinarie, straordinarie, fondi di riserva, interessi, risarcimenti) devono essere depositati su un apposito conto corrente bancario intestato al condominio che deve essere rendicontato mediante una contabilità distinta e separata. Il conto corrente bancario sarà direttamente e solamente gestito dall'amministratore sotto la sua totale responsabilità.

Ogni condomino ha il diritto di chiedere copia degli estratti conto e di ogni documentazione bancaria del conto corrente condominiale, con addebito a suo esclusivo carico delle relative spese quantificate dall'istituto bancario e dall'amministrazione.

Articolo 26 - Spese straordinarie e fondo di riserva

Per le spese straordinarie, l'amministratore deve sempre e comunque ottenere la preventiva autorizzazione dall'assemblea. In sede di esame del preventivo, l'amministratore deve sottoporre all'approvazione dell'assemblea il prospetto di ripartizione fra i condomini della spesa preventivata.

Per le spese di straordinaria manutenzione l'assemblea potrà deliberare la costituzione di un fondo speciale di riserva, mediante un contributo da parte dei condomini da versare secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

Articolo 27 - Fondo t.f.r. dipendenti

Nel caso di dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato, al termine di ogni gestione annuale dovrà essere accantonata in apposito fondo, a titolo di trattamento di fine rapporto (t.f.r.), una somma pari ad almeno un dodicesimo della retribuzione dei dipendenti del condominio.

Tale fondo e gli accantonamenti annuali dovranno essere specificatamente indicati con la presentazione del rendiconto annuale.

Capitolo 5 - Organi condominiali**Articolo 28 - Organi del condominio**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono l'assemblea, l'amministratore ed il consiglio di condominio.

Articolo 29 - Assemblea dei Condomini

L'assemblea si compone dei proprietari delle unità immobiliari costituenti i condomini. La convocazione, lo svolgimento e le attribuzioni dell'assemblea sono regolati dalla legge. Ogni condomino può farsi rappresentare all'assemblea, anche da persona estranea al condominio, con delega scritta; non sono ammesse più di tre deleghe per ogni partecipante. È facoltà dell'assemblea, con voto favorevole della maggioranza degli intervenuti ed almeno della metà dei millesimi, di dare mandato al consiglio di condominio di deliberare sui seguenti argomenti:

- Scelta del portiere,
- Approvazione di eventuali regolamenti interni per la disciplina più particolareggiata di alcuni servizi,
- Approvazione spese di manutenzione ordinaria per un importo che non superi il 5% del rendiconto preventivo per l'anno in corso,
- Approvazione spese di manutenzione straordinaria per un importo che non superi il 10% del rendiconto preventivo per l'anno in corso.

Per l'approvazione da parte del consiglio di condominio, quale mandatario, è richiesta l'unanimità, in caso contrario la competenza torna all'assemblea.

Di ogni assemblea dovrà essere redatto verbale, con l'indicazione del luogo, dell'ora, dell'ordine del giorno, la nomina del presidente e del segretario, la constatazione della regolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea, un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione delle votazioni espresse. Allegato al verbale e quale parte integrante dello stesso, dovrà essere redatto elenco dei presenti, con indicazione dei millesimi e delle eventuali deleghe.

Il verbale dovrà essere trascritto su apposito registro e firmato dal presidente e dal segretario. Copia del verbale deve essere trasmessa a tutti i condomini entro trenta giorni dalla data della seduta.

Le delibere prese dall'assemblea sono obbligatorie e vincolanti per tutti i condomini.

Articolo 30 - Consiglio di condominio

Il consiglio di condominio, nominato dall'assemblea, sarà composto da due a cinque membri effettivi e da uno o due membri supplenti, scelti tra i condomini. Resteranno in carica per un esercizio finanziario.

Il consiglio si riunisce in seduta ordinaria annualmente per l'esame preventivo del rendiconto per la determinazione dei punti da inserire all'ordine del giorno e per stabilire la convocazione di assemblea ordinaria, ed ogni qualvolta lo ritengano necessario l'amministratore o il consiglio di condominio.

Il consiglio di condominio avrà l'incarico e/o la facoltà di:

- coadiuvare l'amministratore nell'espletamento del suo mandato,
- controllare l'operato dell'amministratore, riferendo all'assemblea in sede di consuntivo annuale,
- procedere al tentativo di conciliazione in caso di controversie sorte nell'ambito del condominio,
- deliberare, su mandato dell'assemblea, sugli argomenti previsti al precedente articolo 28.

Il consiglio delibera a maggioranza dei suoi membri, salvo per gli argomenti per cui ha ricevuto mandato dall'assemblea è per i quali è richiesta l'unanimità.



[Handwritten signature]

Ove risulti necessario ed opportuno, a cura dell'amministratore, verrà redatto verbale scritto delle riunioni di consiglio, che sarà inviato entro 20 giorni dalla riunione a tutti i consiglieri. I consiglieri per la loro attività non hanno diritto a compenso.

Articolo 31 - Amministratore

Il mandato di amministratore è conferito dall'assemblea annuale secondo le norme di legge, a persona fisica o giuridica.

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 C.C. Il compenso e le indennità ordinarie dell'amministratore verranno di anno in anno approvate dall'assemblea al momento della nomina o della riconferma.

Nel caso di opere di straordinaria manutenzione, approvate o ratificate dall'assemblea, all'amministratore spetta un compenso indicativo pari al 2%, oltre oneri fiscali, e l'1% per le eventuali pratiche atte all'ottenimento di benefici fiscali a favore dei condomini, dell'importo totale a consuntivo approvato o ratificato dall'assemblea.

L'amministratore uscente resta in carica per l'ordinaria gestione, con tutti i poteri ed obblighi di legge, sino a quando l'assemblea non provveda alla nomina del suo successore.

Articolo 32 - Compiti dell'amministratore

A precisazione ed integrazione dei compiti assegnatigli dall'art. 1130 C.C., l'amministratore:

- Provvede all'amministrazione ordinaria del condominio;
- Provvede all'amministrazione straordinaria nei limiti stabiliti dall'assemblea o, in caso di urgenza, e nei limiti di legge, di propria iniziativa, con l'obbligo di riferire prontamente all'assemblea e comunque alla prima seduta;
- Redige i rendiconti preventivi e consuntivi di spesa per ogni esercizio finanziario e gli stati di riparto tra i condomini, secondo le norme di legge, e per quanto previsto dal capitolo 4 del presente regolamento e per le delibere assembleari, nel termine di due mesi dalla scadenza dell'esercizio stesso deve sottoporli all'approvazione dell'assemblea;
- Fa osservare e rispettare il regolamento condominiale;
- Convoca l'assemblea almeno una volta all'anno entro tre mesi dalla fine dell'esercizio e ogniqualvolta lo ritenga necessario o quando ne abbia avuto motivata richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore millesimale del condominio. La convocazione deve contenere l'indicazione del luogo e della data e ora dell'adunanza sia in prima convocazione che in seconda convocazione e gli argomenti all'ordine del giorno;
- Ottempera le delibere dell'assemblea;
- Invia, entro 30 giorni dalla data della deliberazione, la copia del verbale a tutti i condomini, presenti e non presenti alla riunione stessa;
- Riscuote i contributi dai condomini che dovranno essere versati sul conto corrente intestato al condominio;
- Disciplina l'uso delle cose comuni nel pieno rispetto dei diritti di ciascun condomino;
- Compie gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- Ordina i lavori di straordinaria manutenzione in caso d'urgenza, riferendone alla prima assemblea a norma dell'art. 1135 C.C.

Articolo 33 - Rappresentanza

Nei limiti e delle attribuzioni stabilite dalla legge o dei maggiori poteri conferiti dal presente regolamento o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza del condominio e, con l'autorizzazione dell'assemblea, se richiesta, può agire in giudizio sia contro condomini che contro terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono al condominio.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a comunicarne notizia all'assemblea.

Articolo 34 - Documenti del condominio

I documenti del condominio, da conservare ed aggiornare a cura dell'amministratore sono:

- Il regolamento di condominio con i relativi allegati;
- Le planimetrie dell'intero edificio ed il tracciato delle parti e degli impianti comuni;
- L'elenco di tutti i proprietari completo delle generalità, del luogo di residenza e del



- domicilio, se diverso da quello del condominio;
 - L'inventario delle eventuali cose mobili di proprietà del condominio;
 - Il registro dei verbali delle assemblee;
 - Il libro di cassa delle entrate e delle uscite;
 - Il libro o le schede contabili di ciascun condomino;
 - Il fascicolo della documentazione del c/c bancario;
 - Il fascicolo delle tasse comunali, ecc.;
 - Il fascicolo delle polizze d'assicurazione;
 - Il fascicolo della documentazione relativa ai dipendenti del condominio;
 - Il fascicolo degli impianti comuni del condominio con tutta la documentazione prevista dalla normativa e l'elenco dei principali interventi manutentivi;
 - Il fascicolo della documentazione fiscale.
- Tutta la documentazione sopra citata deve essere tenuta aggiornata e messa a disposizione dei condomini quando questi ne facciano richiesta.

Capitolo 6 - Norme transitorie

Articolo 35 - Riserva di facoltà

E' riservata alla società venditrice (fintanto che non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari del condominio) la facoltà da esercitarsi in sede di stipulazione degli atti notarili di vendita, di:

1. Attribuire agli acquirenti di unità immobiliari, l'uso esclusivo di porzioni di pianerottolo e/o ripostigli di piano, nonché quella di attribuire ai locali posti ai piani sottotetto di entrambe le torri, l'uso esclusivo dei terrazzi sovrastanti gli stessi (lastrici solari) fatte salve tutte le servitù relative alla manutenzione della copertura, degli impianti e di tutto quant'altro di interesse comune, l'attribuzione di tale uso esclusivo vieta comunque la possibilità di installare ripetitori di telecomunicazioni, l'installazione di insegne pubblicitarie e di qualsiasi manufatto che possa compromettere la sicurezza e l'estetica degli edifici e che non sia strettamente legato a esigenze condominiali;
2. Eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso ed alla destinazione delle unità immobiliari o di parte di esse e relativi impianti, di cui sia ancora proprietaria. L'esercizio di tale facoltà non potrà mai dare diritto a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e dovrà essere svolto nei limiti consentiti dalle disposizioni di legge di apportare al presente regolamento ed alle tabelle millesimali allegate, tutte quelle modifiche o correzioni che si rendessero necessarie o anche solo opportune, previa informativa ai singoli condomini, intendendosi delegata in tal senso nel reciproco interesse delle parti. L'esercizio di tale diritto non farà sorgere per la società venditrice alcun obbligo di corrispondere, a favore del condominio o di singoli condomini, compensi di sorta. Resta inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini;
3. Di nominare l'Amministratore del Condominio per i primi due esercizi, vista la complessità dei servizi e delle norme che regolano l'intero complesso condominiale, individuando persona di provata esperienza e professionalità;
4. Di installare e mantenere, a sua cura e spese, targhe ed insegne pubblicitarie relative alla vendita sulle murature interne delle parti comuni, nonché sulle parti comuni esterne e sulla copertura del fabbricato, a titolo gratuito e per il periodo necessario alla vendita dell'intero edificio

Capitolo 7 - Norme finali

Articolo 36 - Accorpamento unità immobiliari

Si stabilisce per convenzione che, nel caso di eventuale accorpamento di due o più unità immobiliari, i valori millesimali della nuova unità creata dall'unificazione saranno dati dalla somma dei valori millesimali di ciascuna unità immobiliare originaria. In caso di frazionamento di un'unità immobiliare con cessione di singoli vani, è fatto obbligo solidale tra parte venditrice e parte acquirente di fornire all'amministratore, anticipatamente all'atto di vendita, le nuove piante con le modifiche da apportare e il calcolo di frazionamento di tutti i millesimi di spesa interessati dall'operazione che, ovviamente, dovranno corrispondere nel totale a quelli originari.



[Handwritten signature]

Il presente documento è stato firmato elettronicamente con un sistema di firma elettronica qualificata. Per informazioni sui servizi di firma elettronica qualificata, visitate il sito www.infocert.it.



Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: ef8d38

Articolo 37 - Richiamo alle disposizioni di Legge

Per quanto non è disposto dal presente e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni di legge e le norme del codice civile e delle disposizioni di attuazione.

Per quanto non diversamente stabilito e fattane salva la inderogabilità, saranno osservate le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi ed i regolamenti delle Pubbliche Autorità.

ELENCO TABELLE MILLESIMALI

- Tabella A millesimi di proprietà e spese generali
- Tabella B millesimi manutenzione scale
- Tabella C millesimi uso ascensori

ELENCO ELABORATI ALLEGATI

1. Planimetria generale del complesso
2. Tabelle millesimali
3. Contratto Tecnovalore (vedi articolo 16)

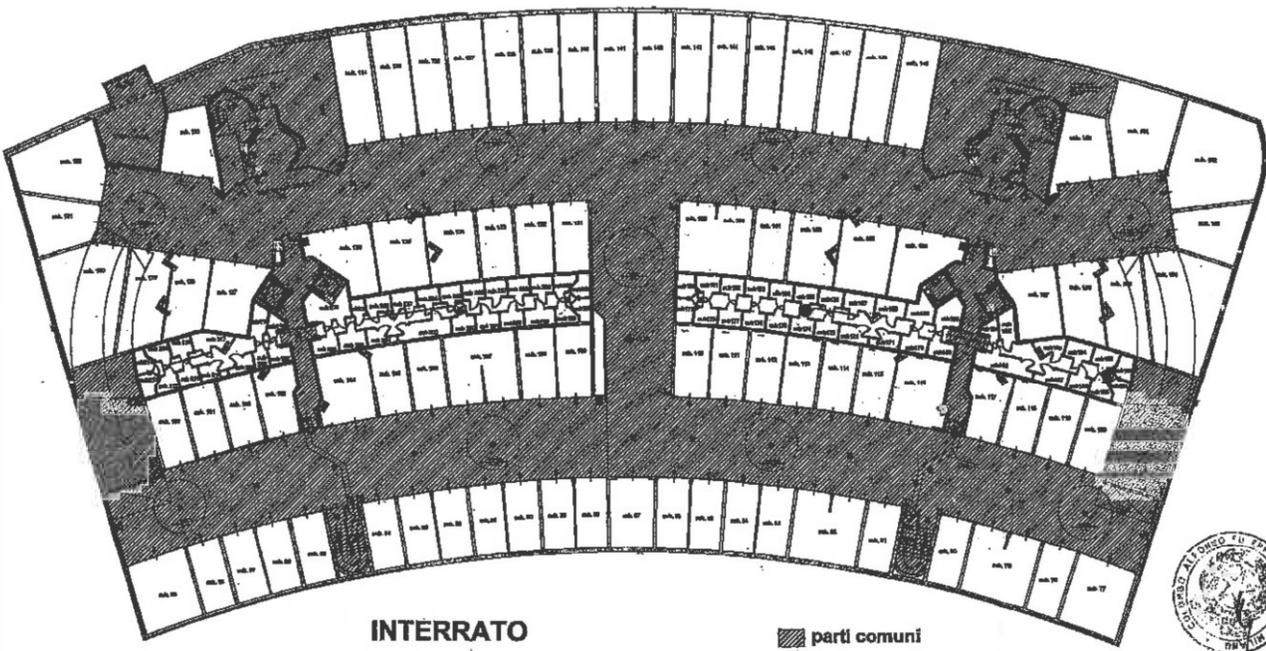


E' copia conforme all'allegato "E" al mio atto in data 6 dicembre 2007 al n. 133.737/19.791 di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 - il giorno 17 dicembre 2007 al n. 28140 Serie IT.
Milano, li diciotto febbraio duemilasedici.



la copia libera per gli usi
previsti dalla Legge.





[Handwritten signature]

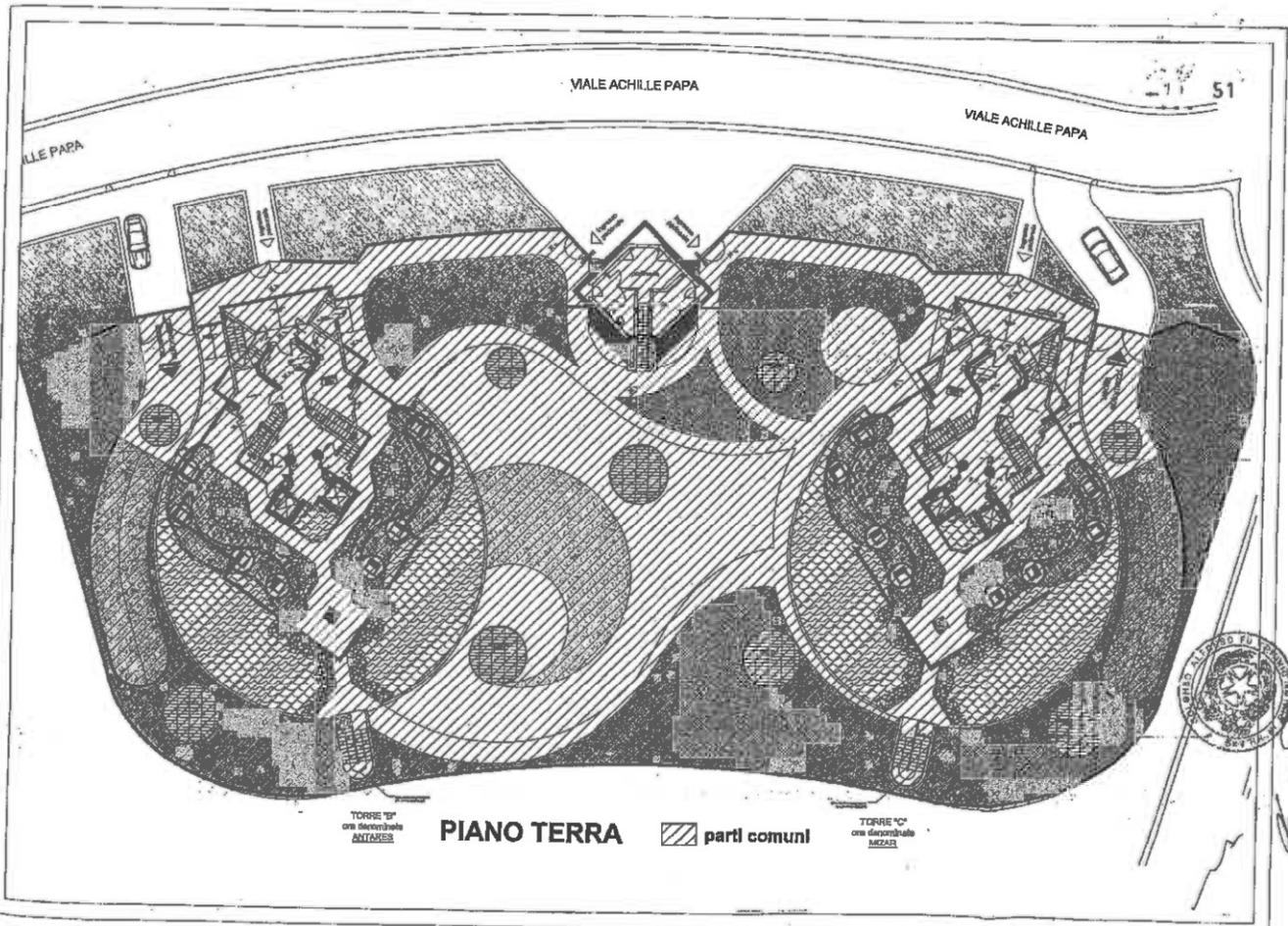


21 51

VIALE ACHILLE PAPA

VIALE ACHILLE PAPA

VIALE PAPA



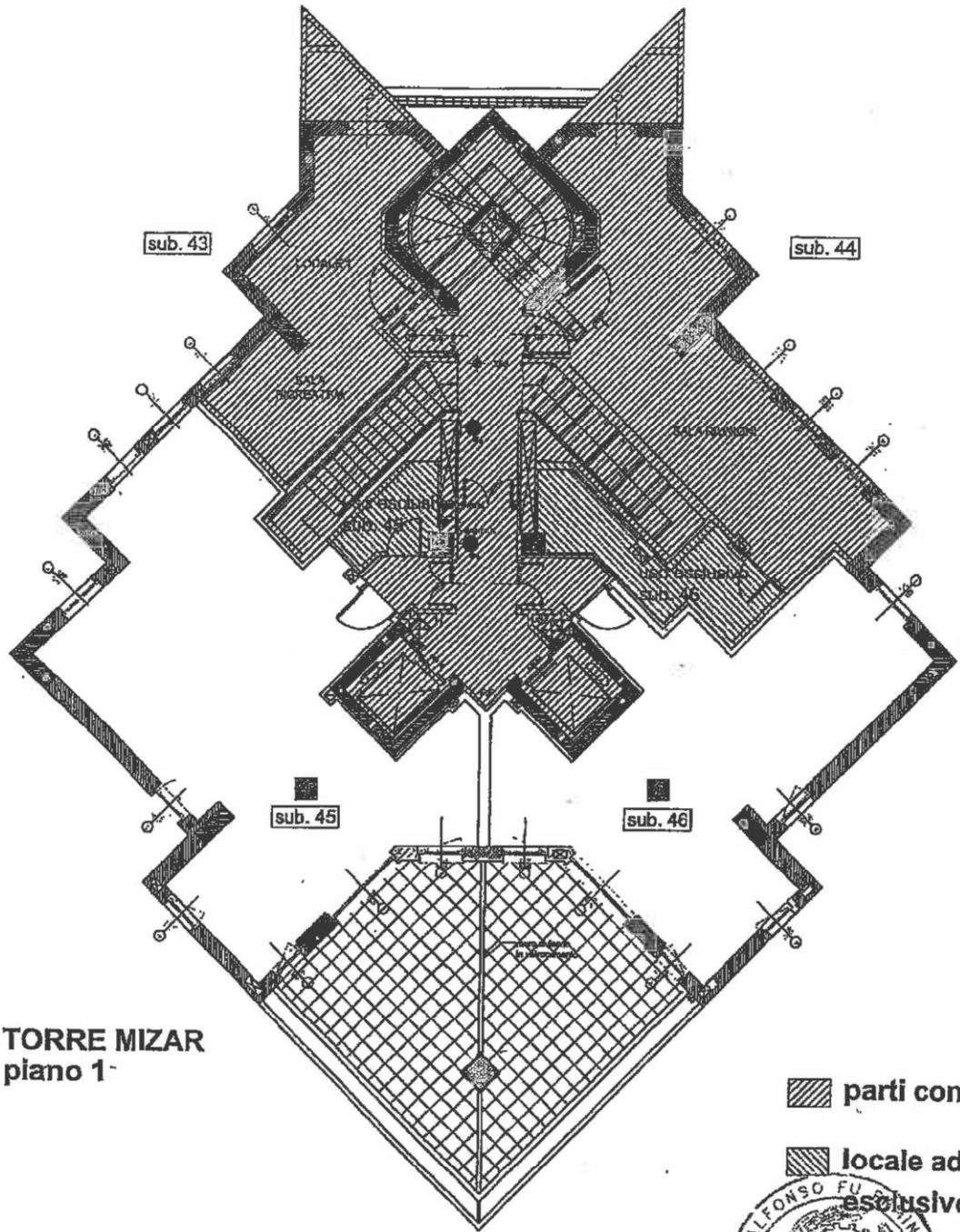
TORRE 'B'
one staircase
ANTARES

PIANO TERRA

 parti comuni

TORRE 'C'
one staircase
MEZAR

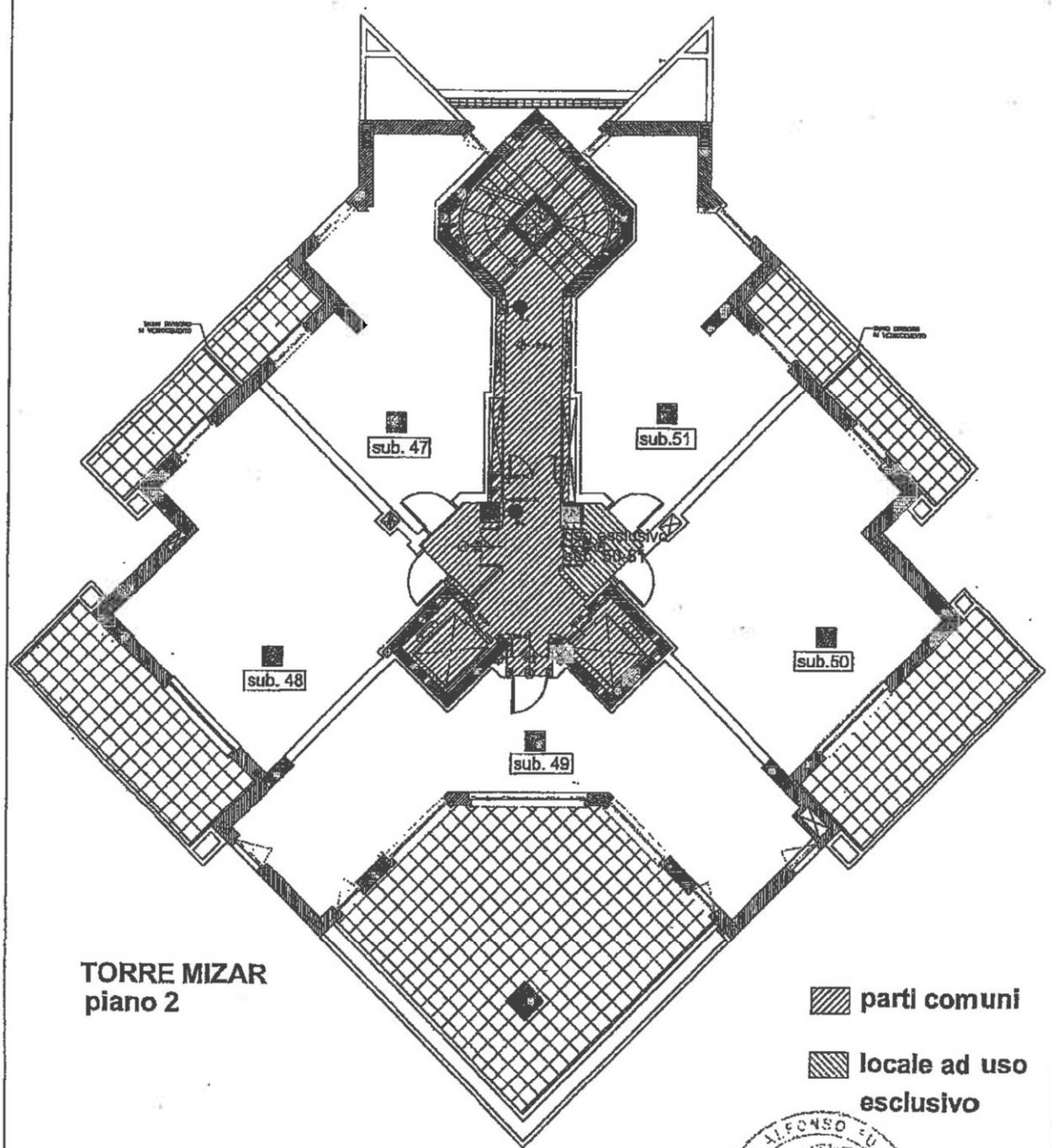




TORRE MIZAR
piano 1

▨ parti comuni
▩ locale ad uso esclusivo



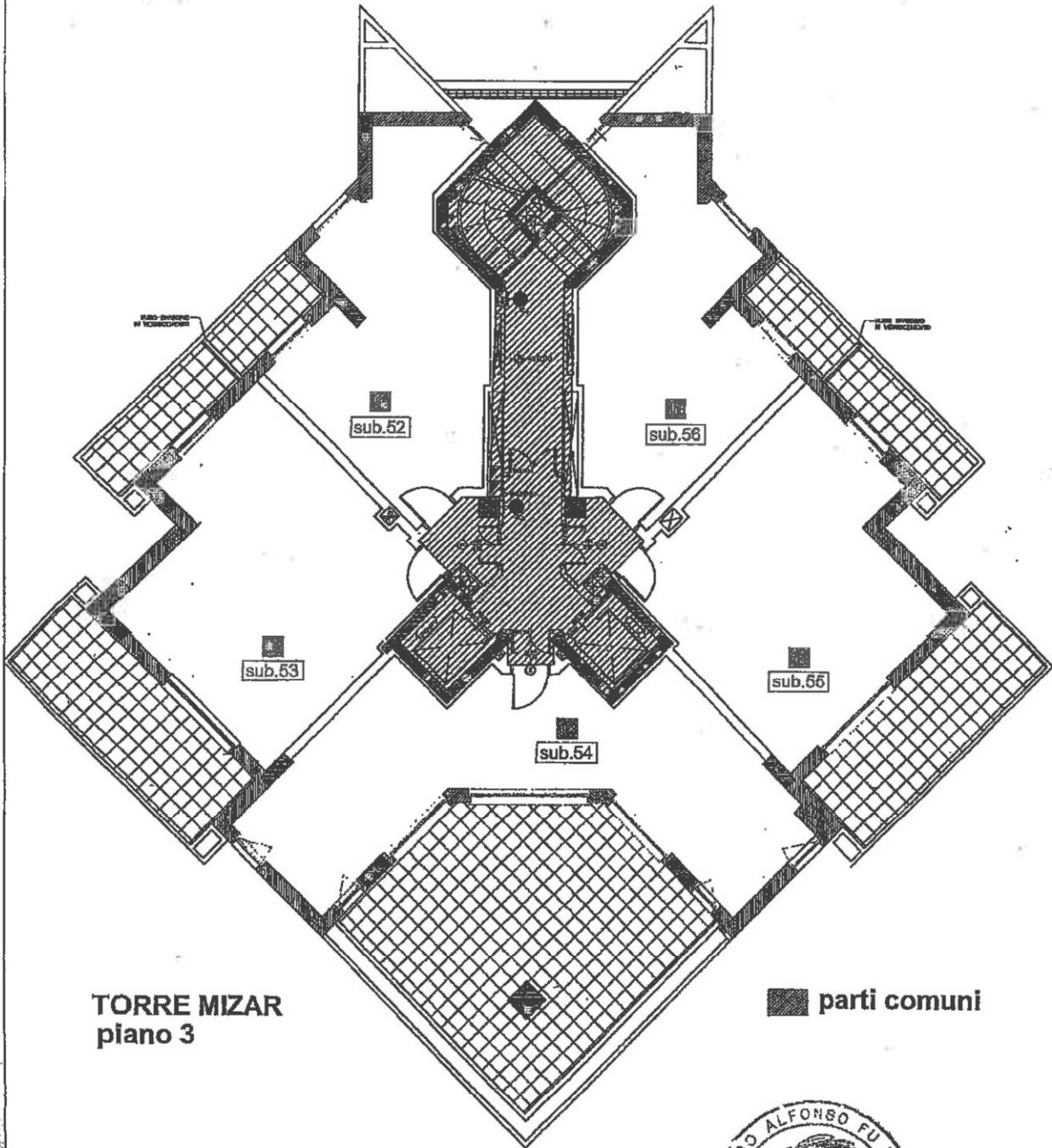


TORRE MIZAR
piano 2

-  parti comuni
-  locale ad uso esclusivo



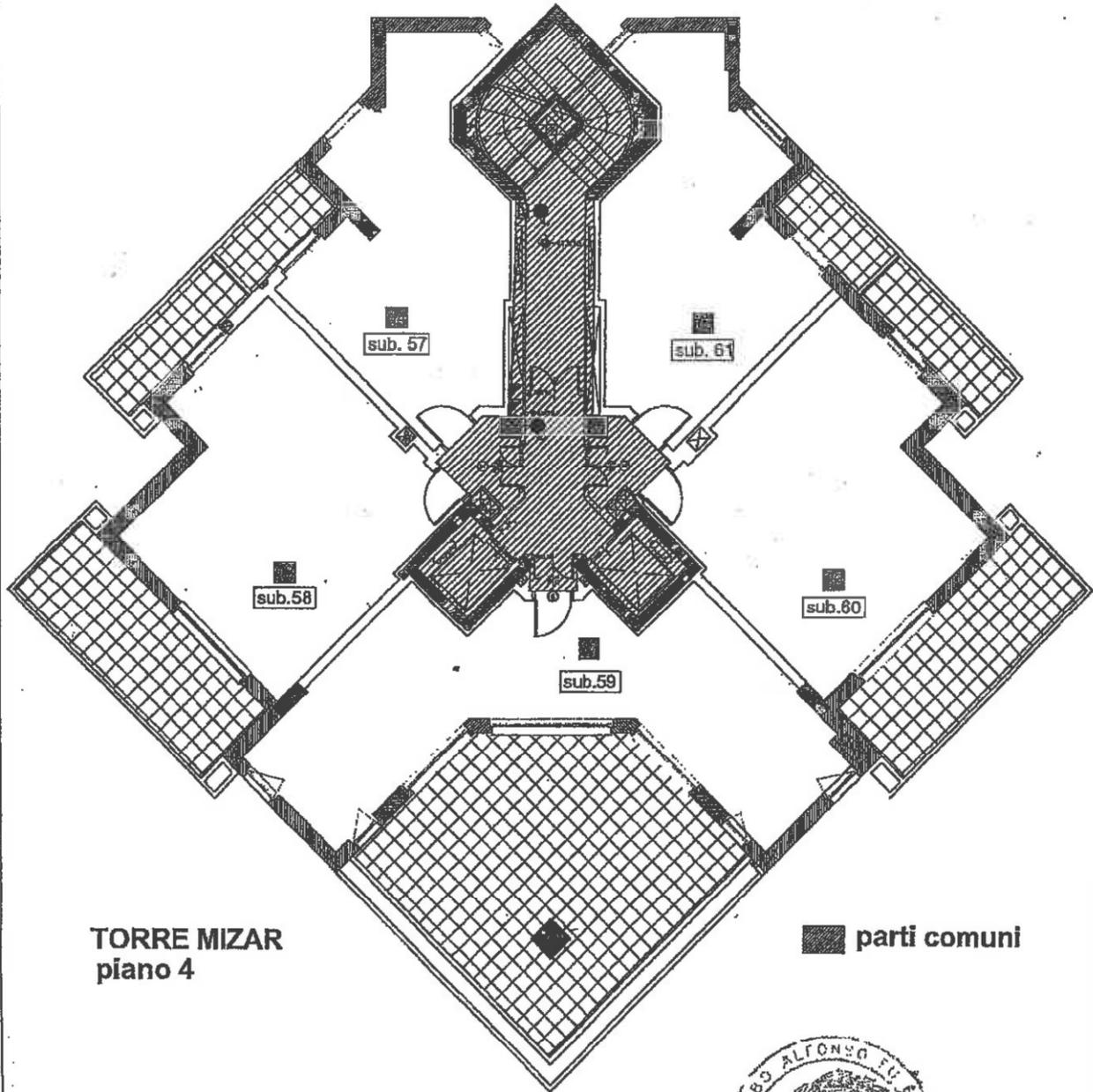
[Handwritten signature]



TORRE MIZAR
piano 3

■ parti comuni

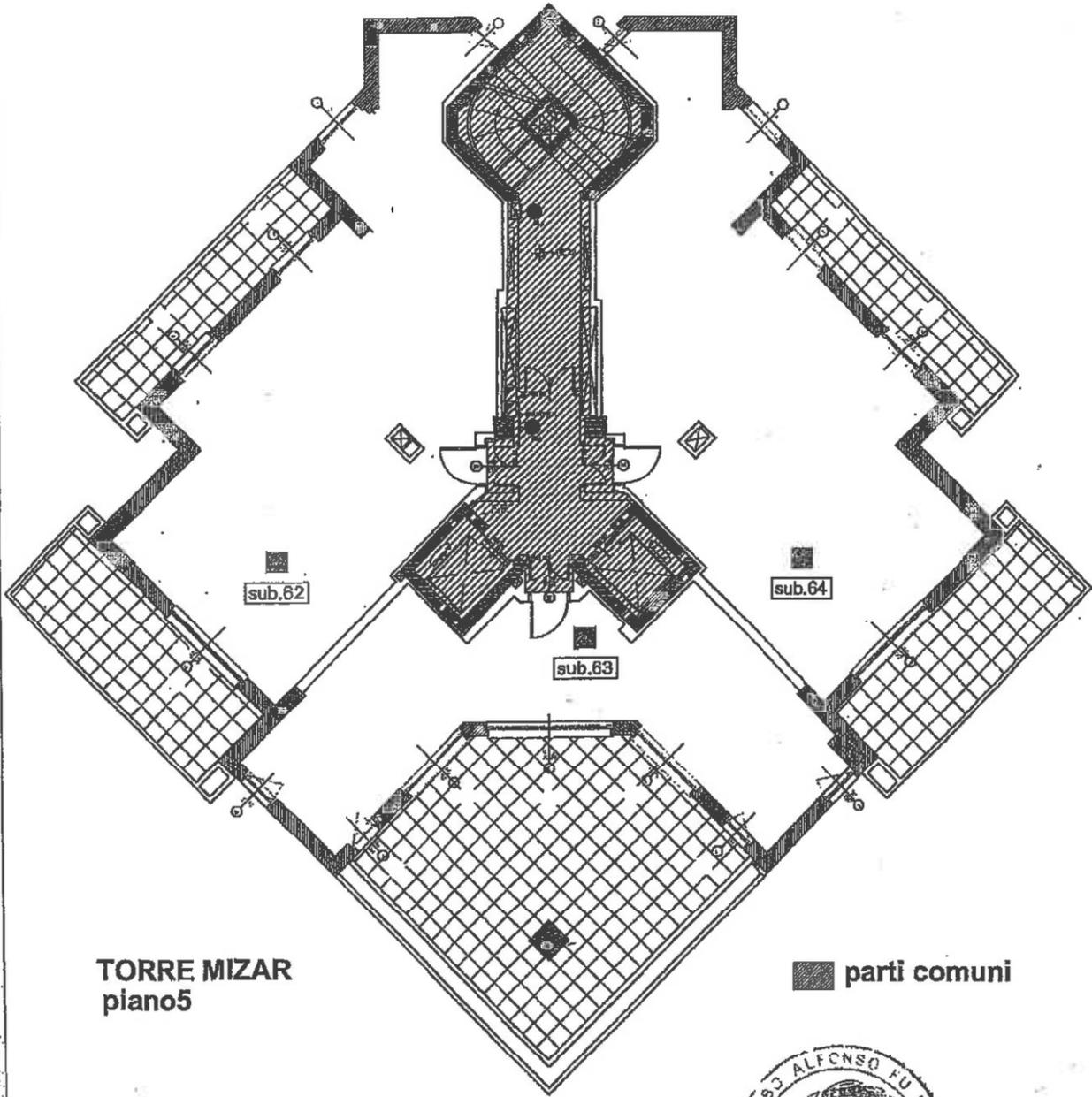




TORRE MIZAR
piano 4

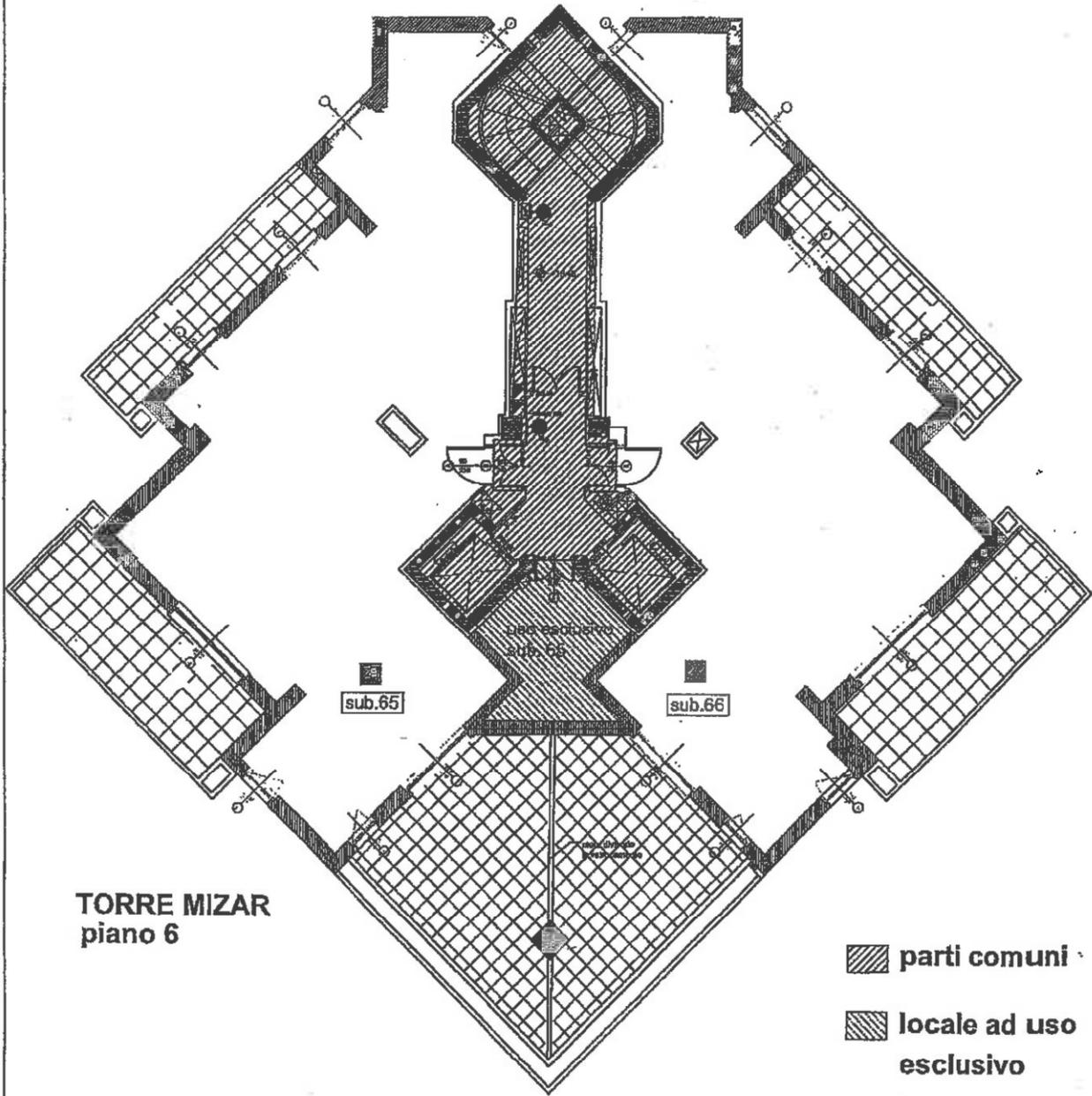
■ parti comuni





TORRE MIZAR
piano5

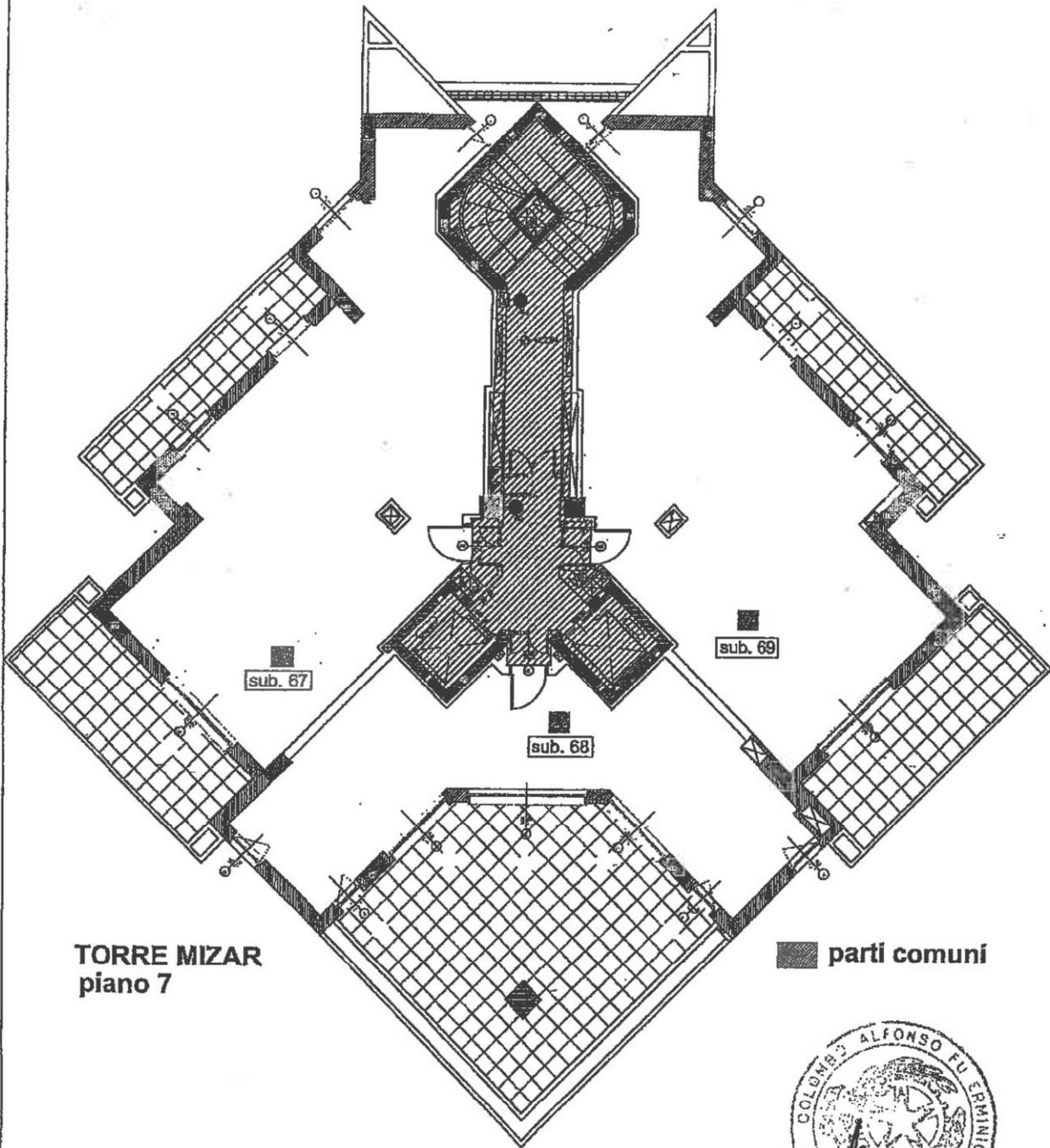




TORRE MIZAR
piano 6

-  parti comuni
-  locale ad uso esclusivo

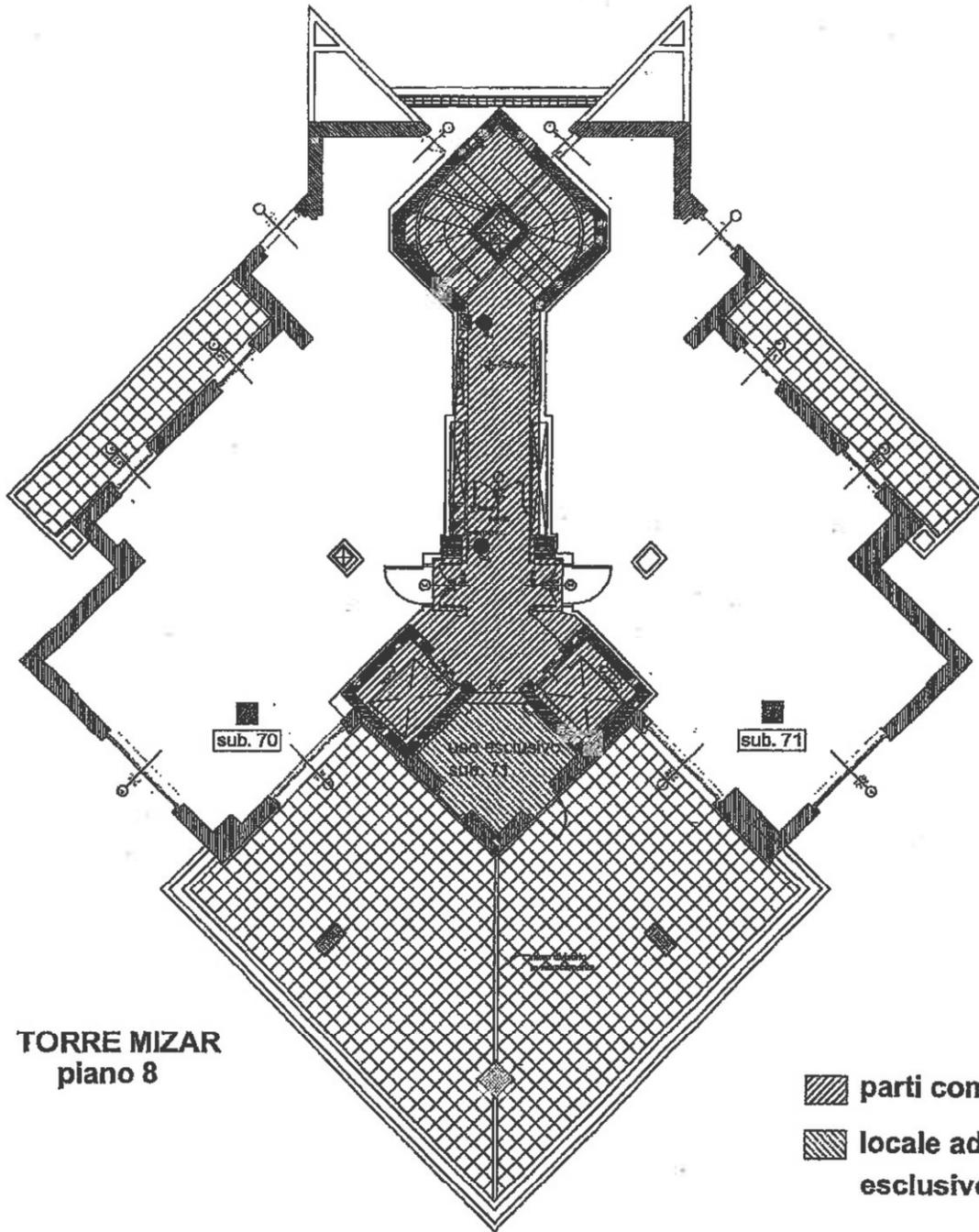




TORRE MIZAR
piano 7

■ parti comuni

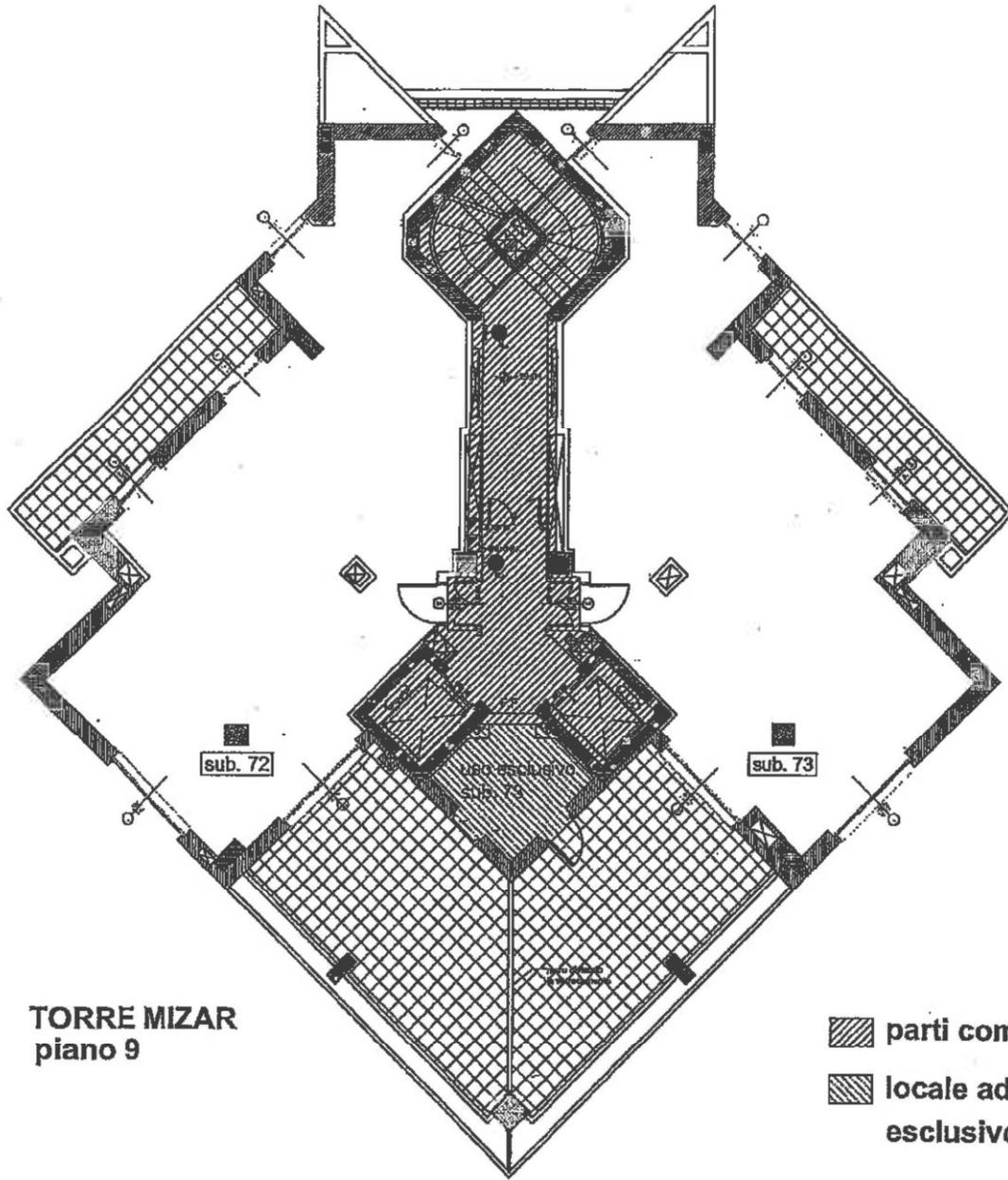




TORRE MIZAR
piano 8

-  parti comuni
-  locale ad uso esclusivo

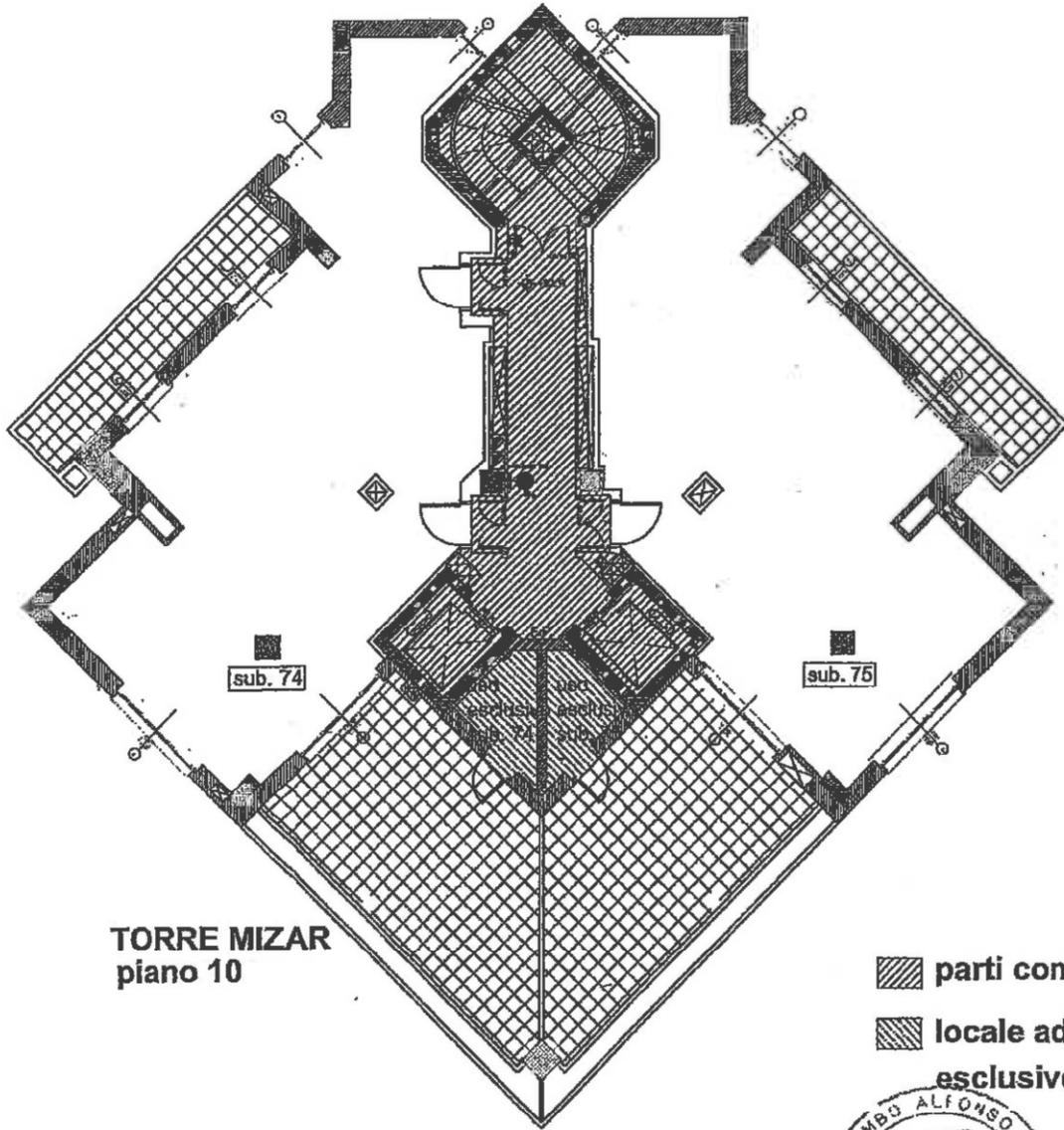




TORRE MIZAR
piano 9

▨ parti comuni
▧ locale ad uso esclusivo

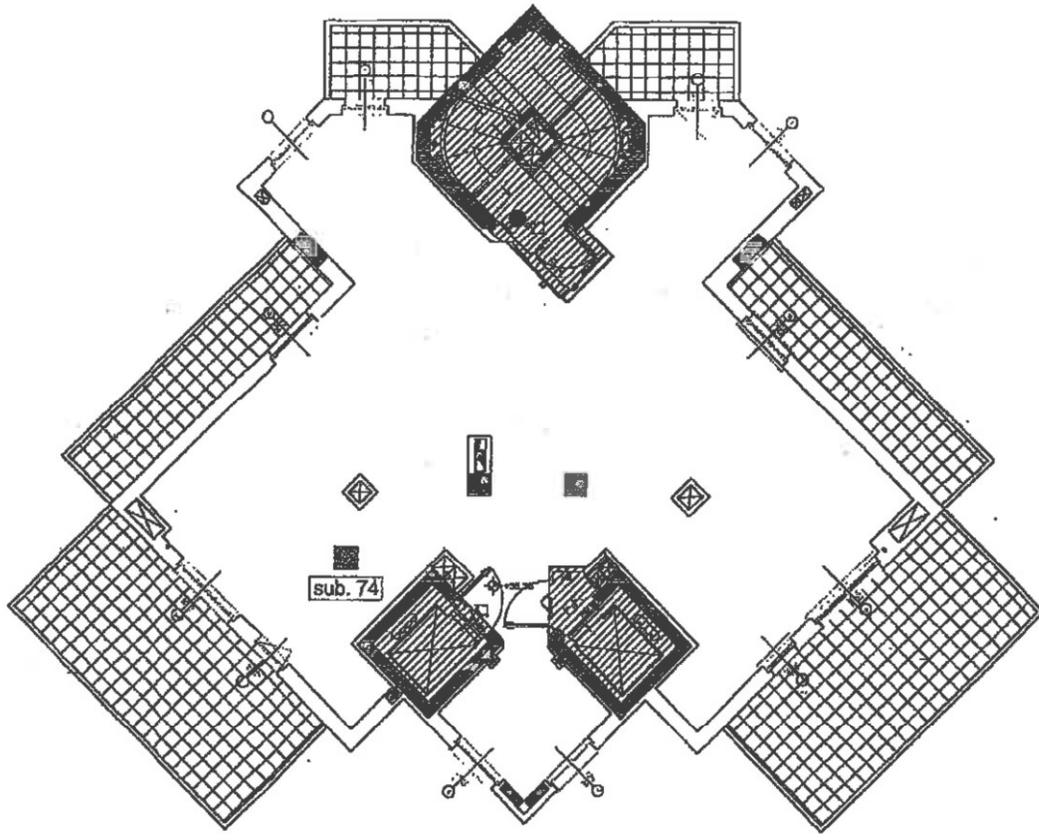




TORRE MIZAR
piano 10

-  parti comuni
-  locale ad uso esclusivo

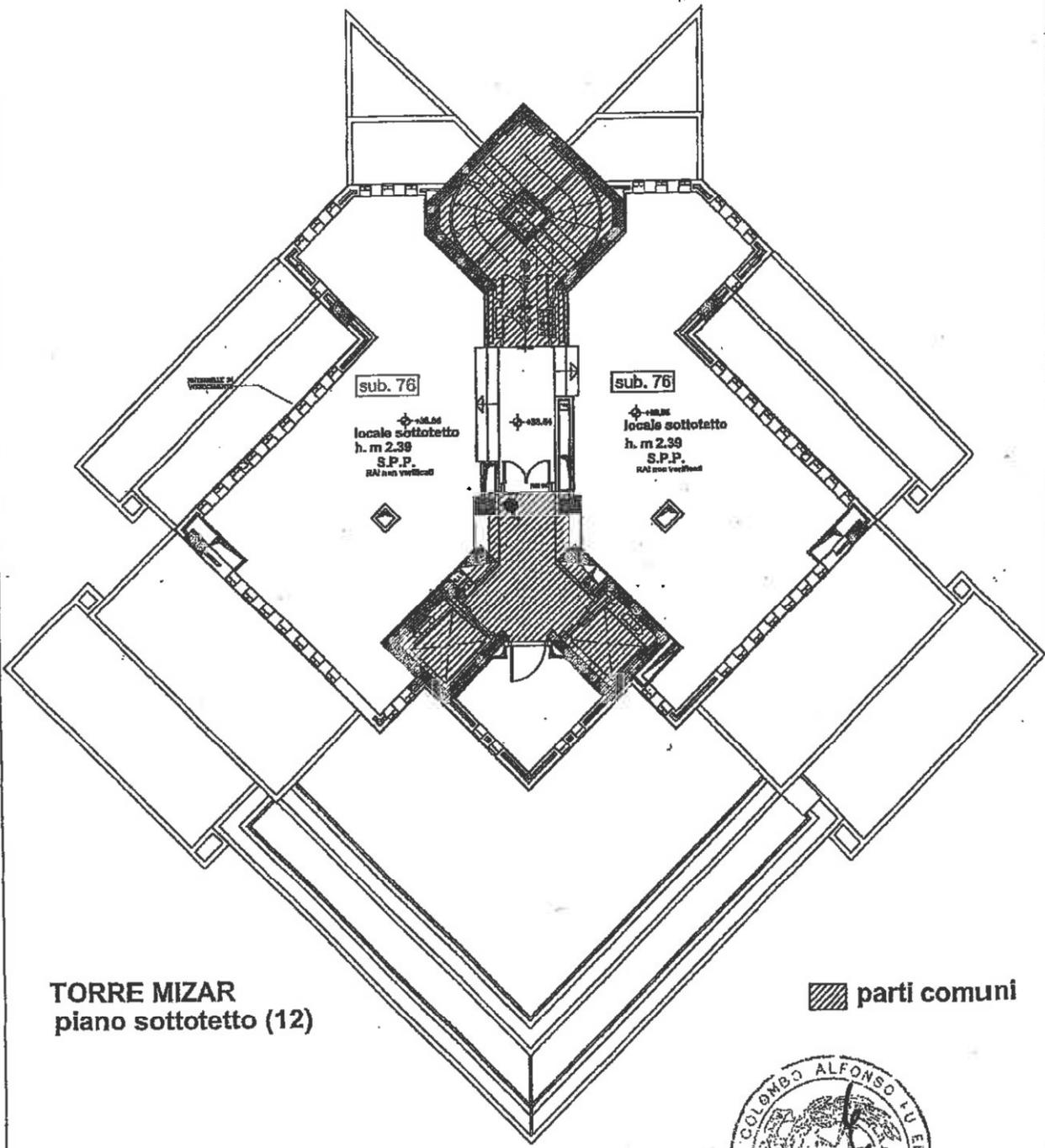




TORRE MIZAR
piano 11

■ **partì comuni**

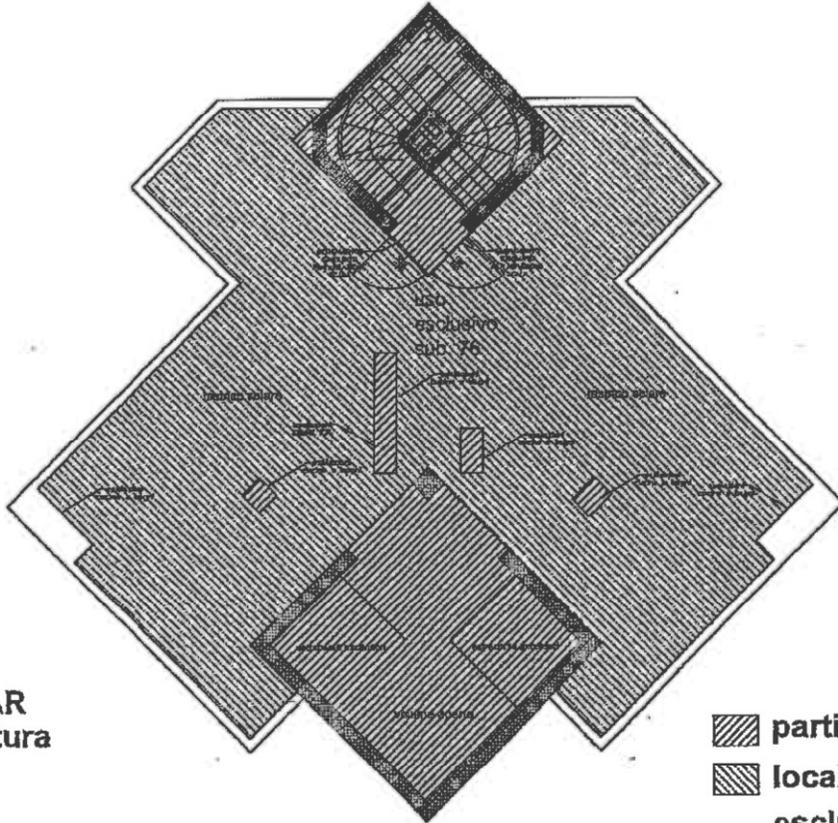




TORRE MIZAR
piano sottotetto (12)

 **parti comuni**

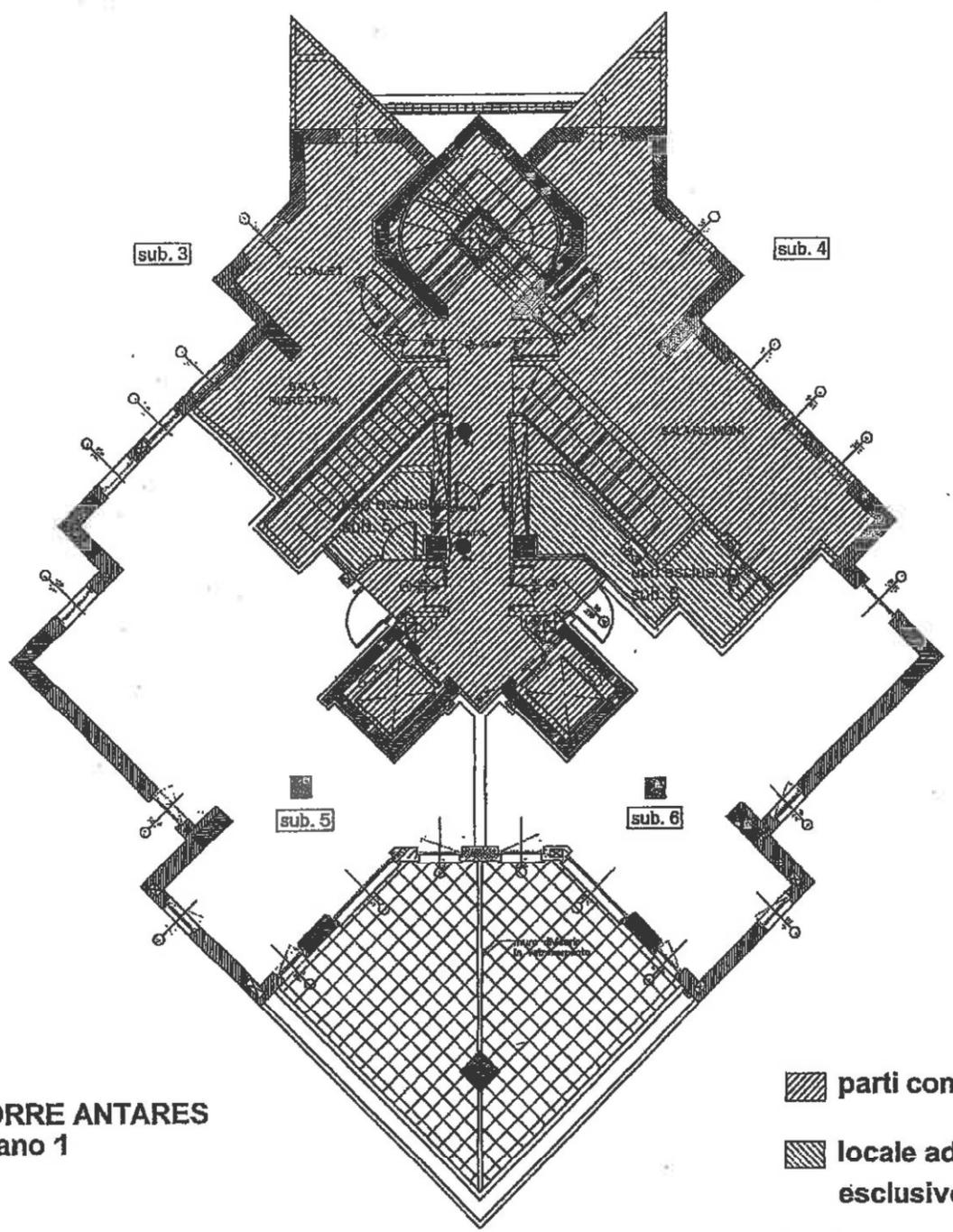




TORRE MIZAR
piano copertura

-  parti comuni
-  locale ad uso esclusivo



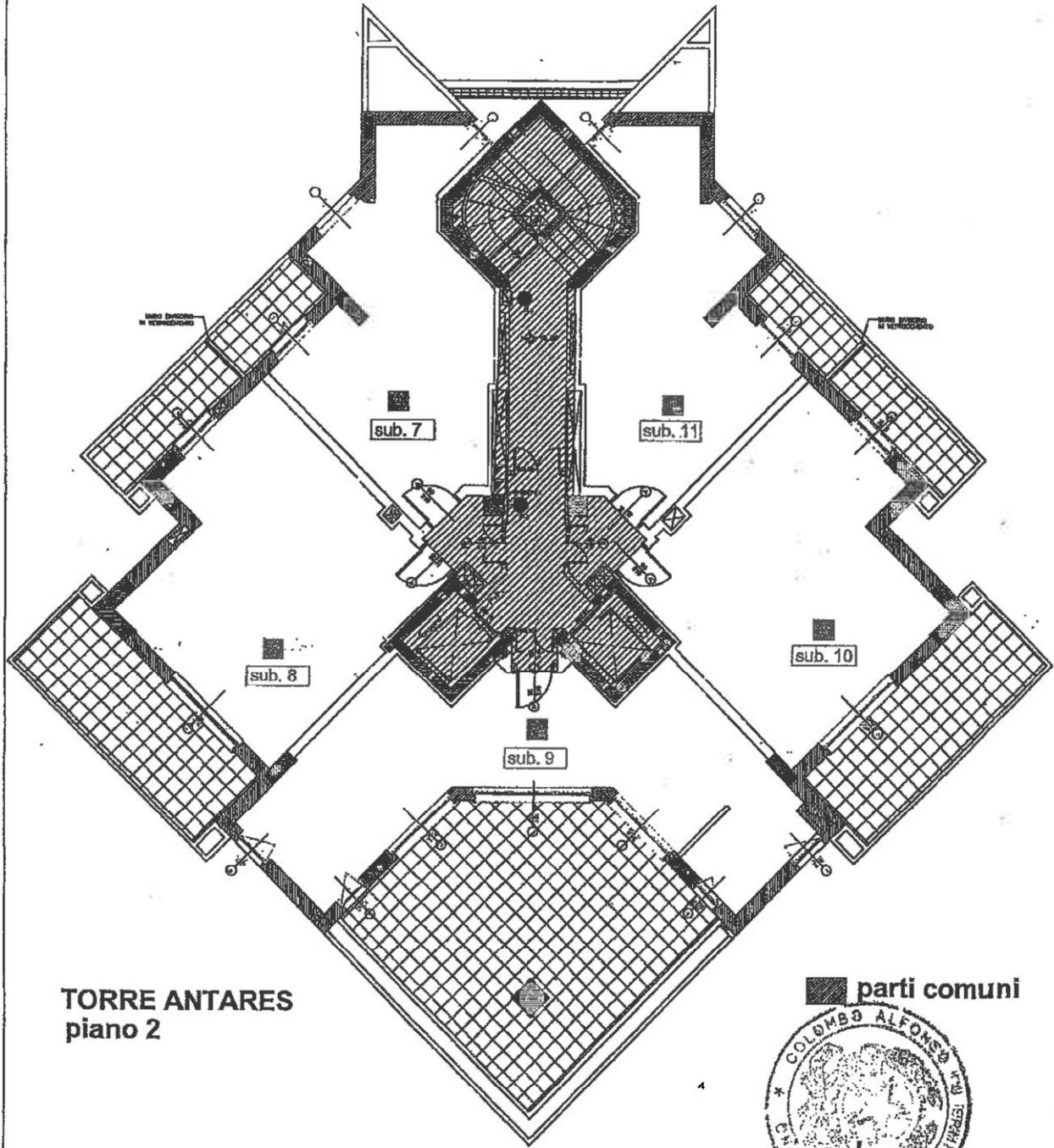


TORRE ANTARES
plano 1

 parti comuni
 locale ad uso esclusivo



[Handwritten signature]

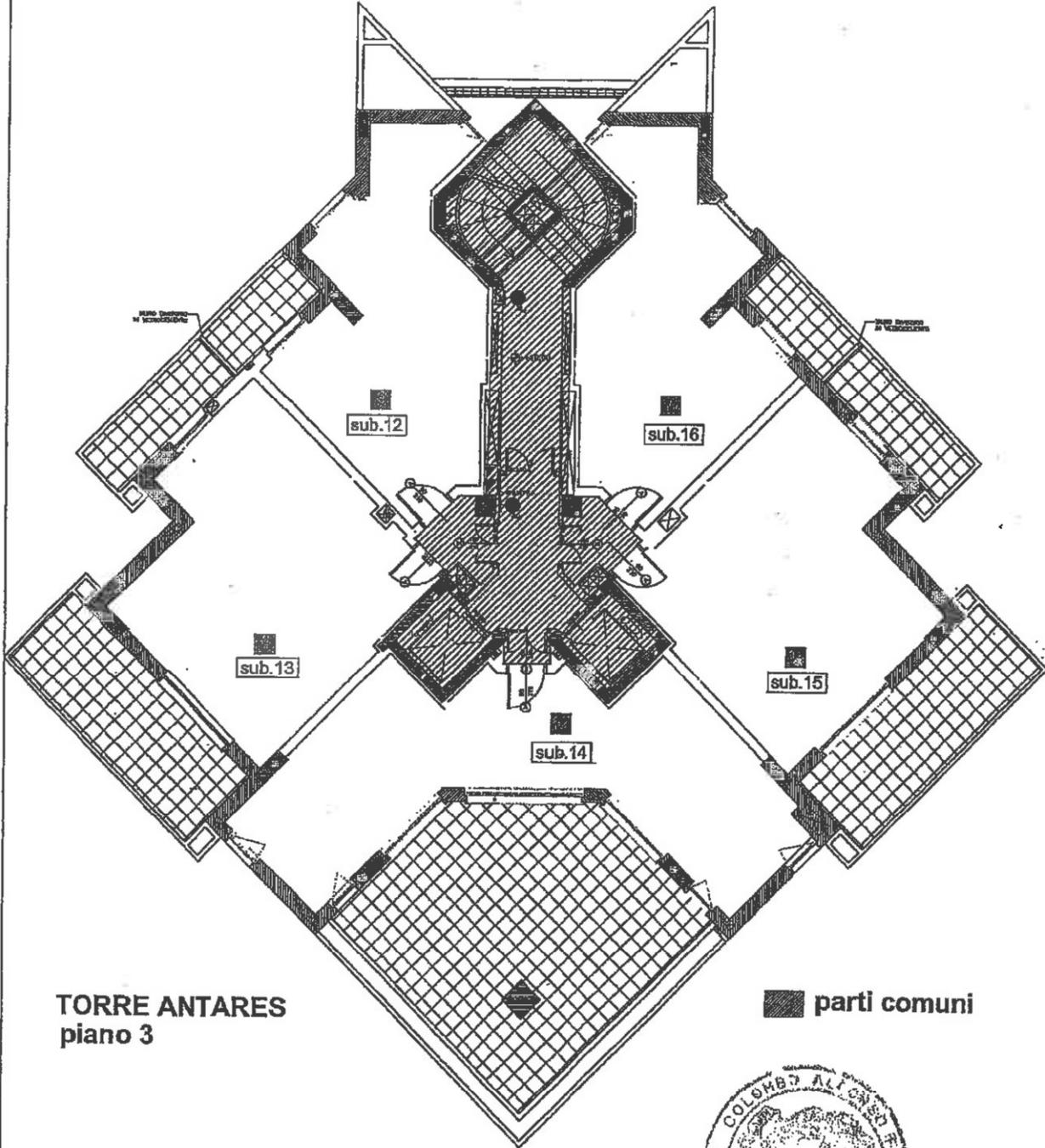


TORRE ANTARES
piano 2

■ parti comuni



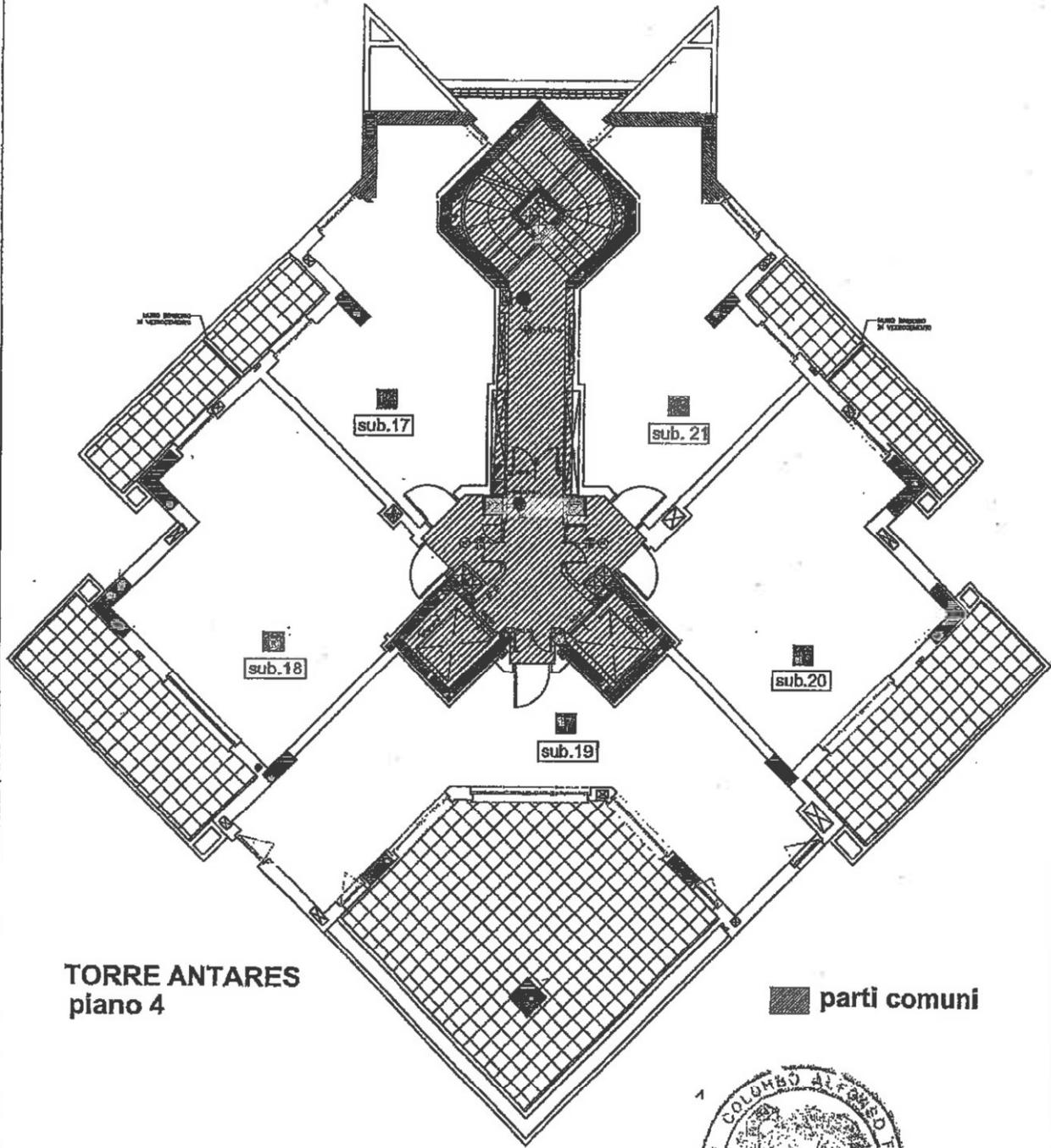
[Handwritten signature]



TORRE ANTARES
piano 3

■ parti comuni

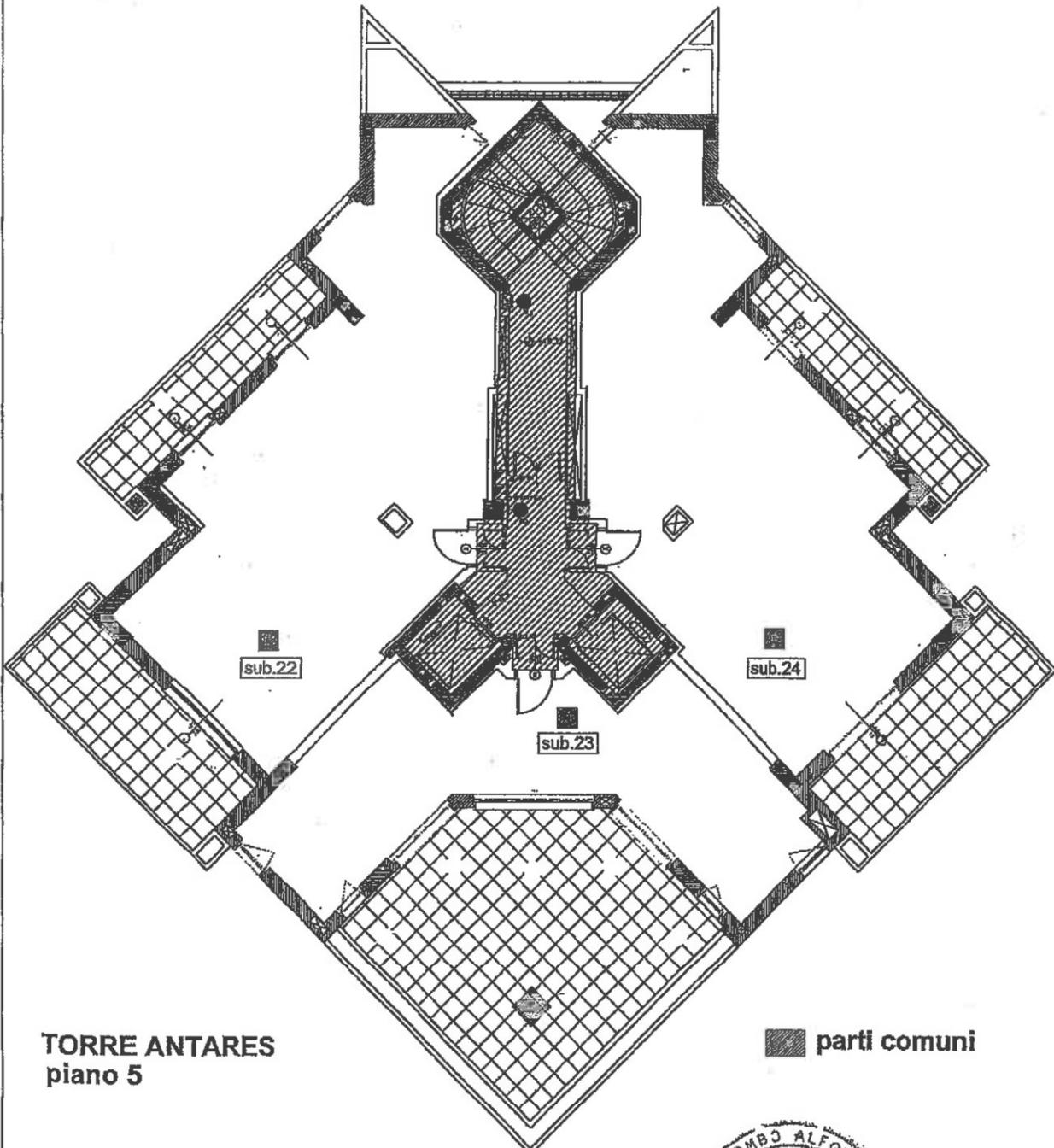




TORRE ANTARES
piano 4



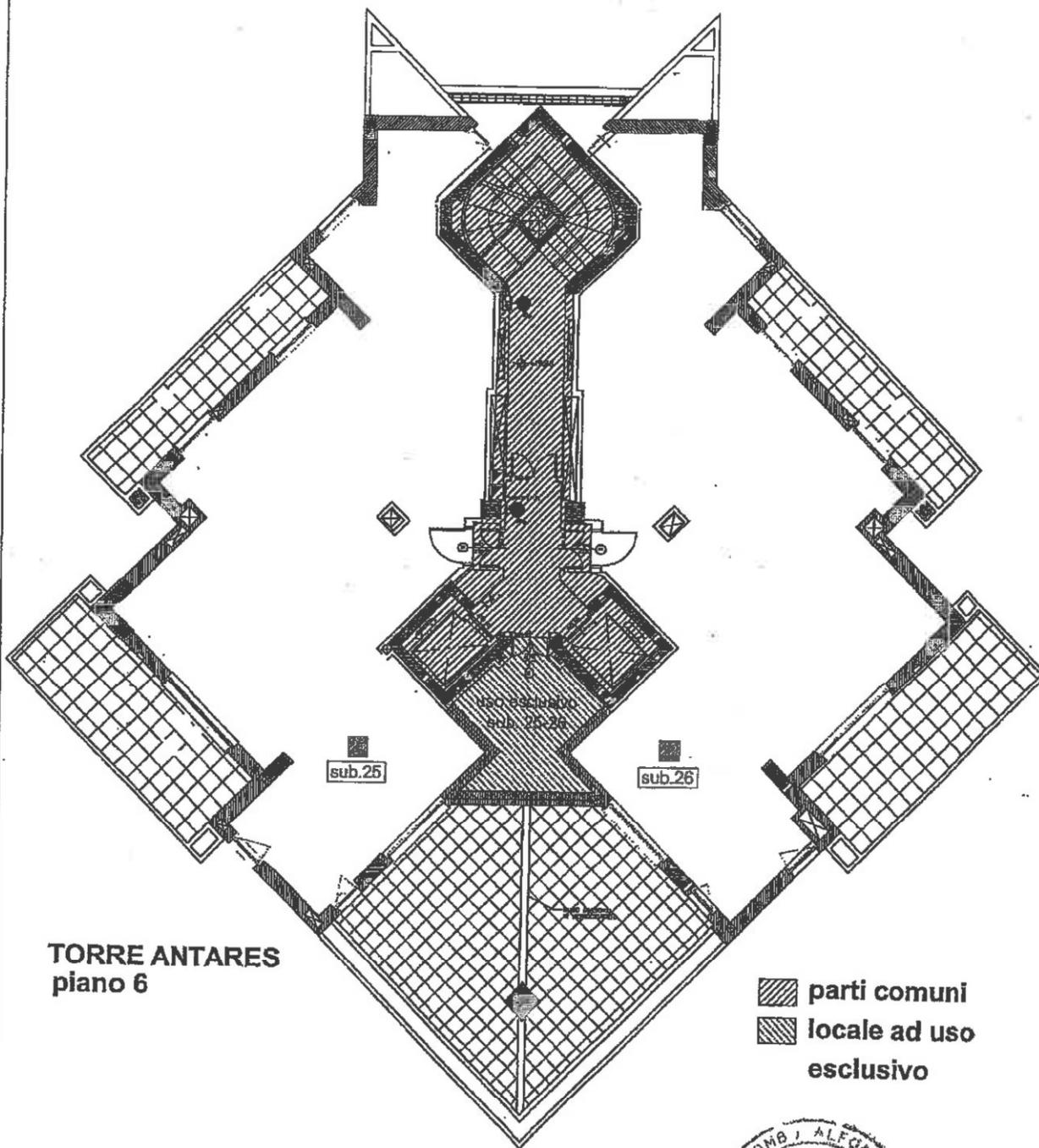
[Handwritten signature]



TORRE ANTARES
piano 5

■ parti comuni

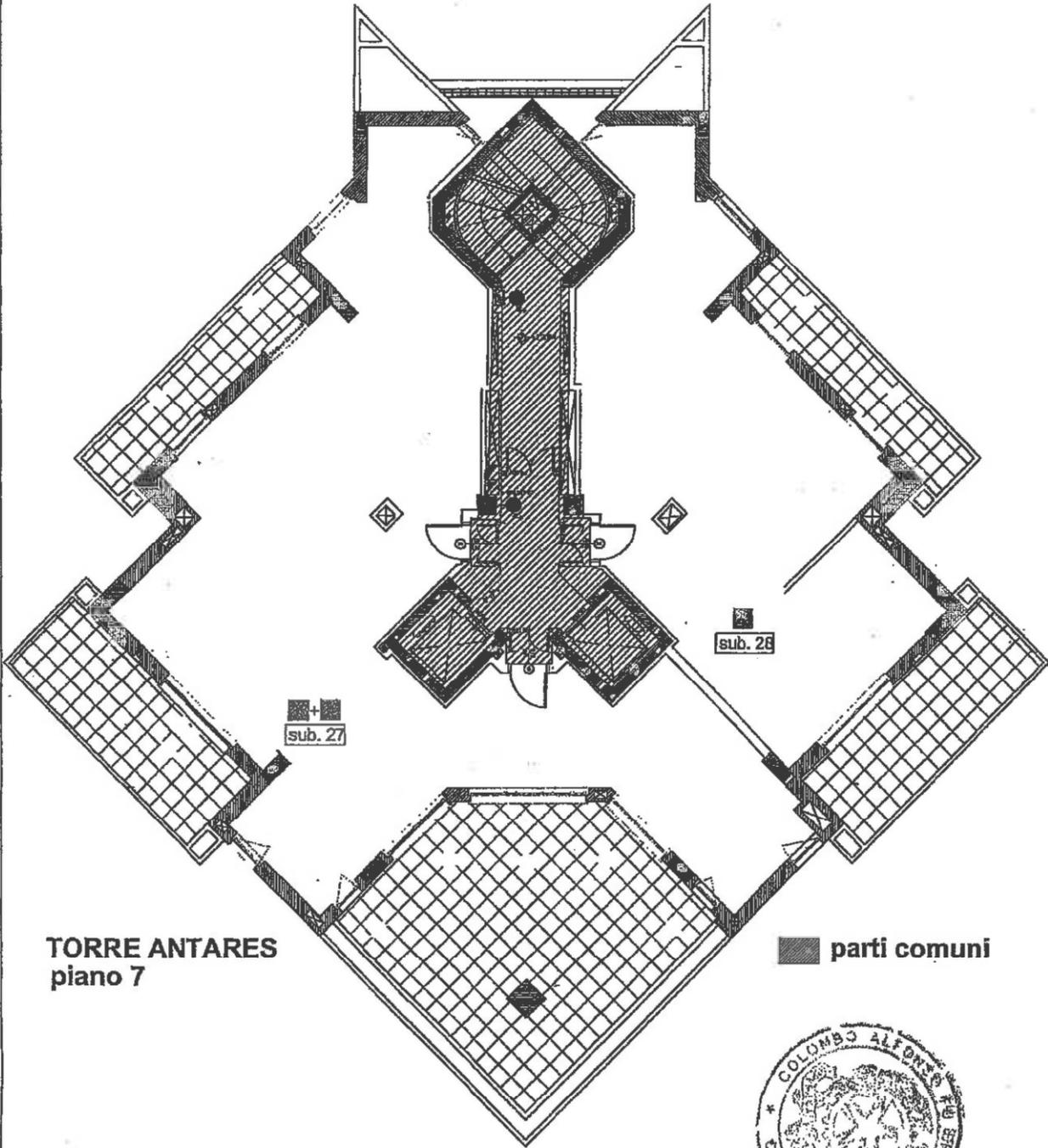




TORRE ANTARES
piano 6

▨ parti comuni
▩ locale ad uso esclusivo

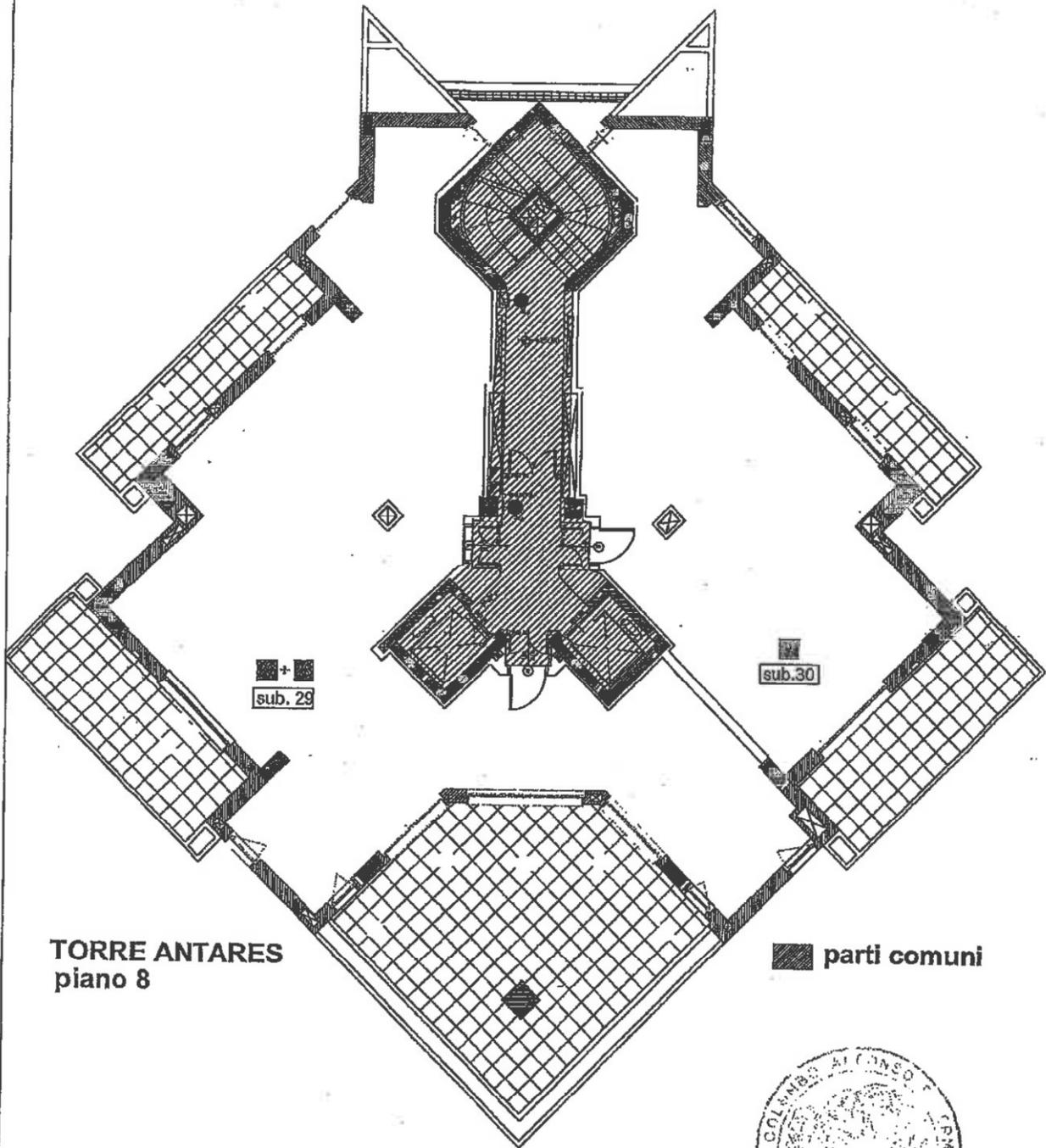




TORRE ANTARES
piano 7

■ parti comuni

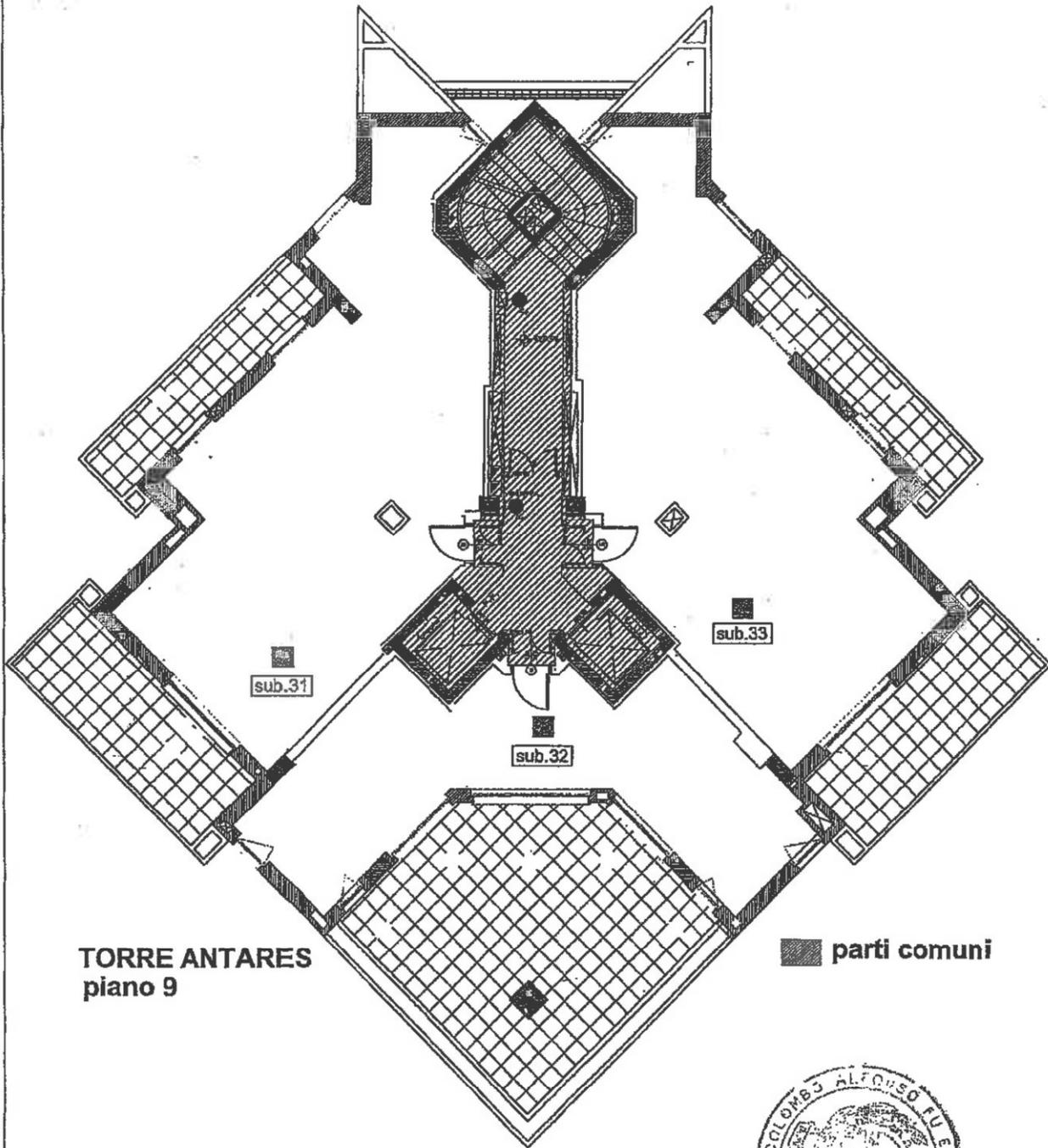




TORRE ANTARES
piano 8

partì comuni

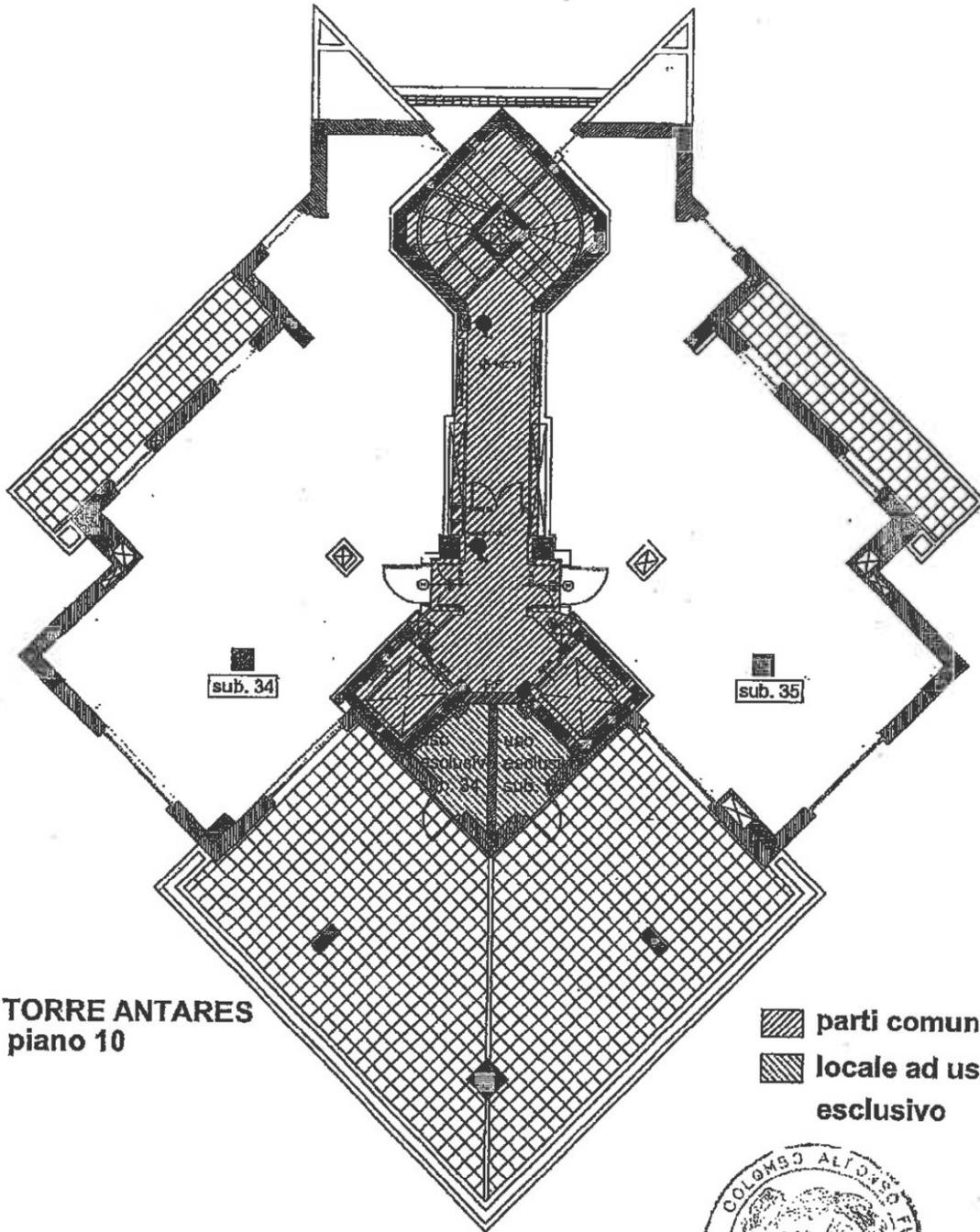




TORRE ANTARES
piano 9

■ parti comuni

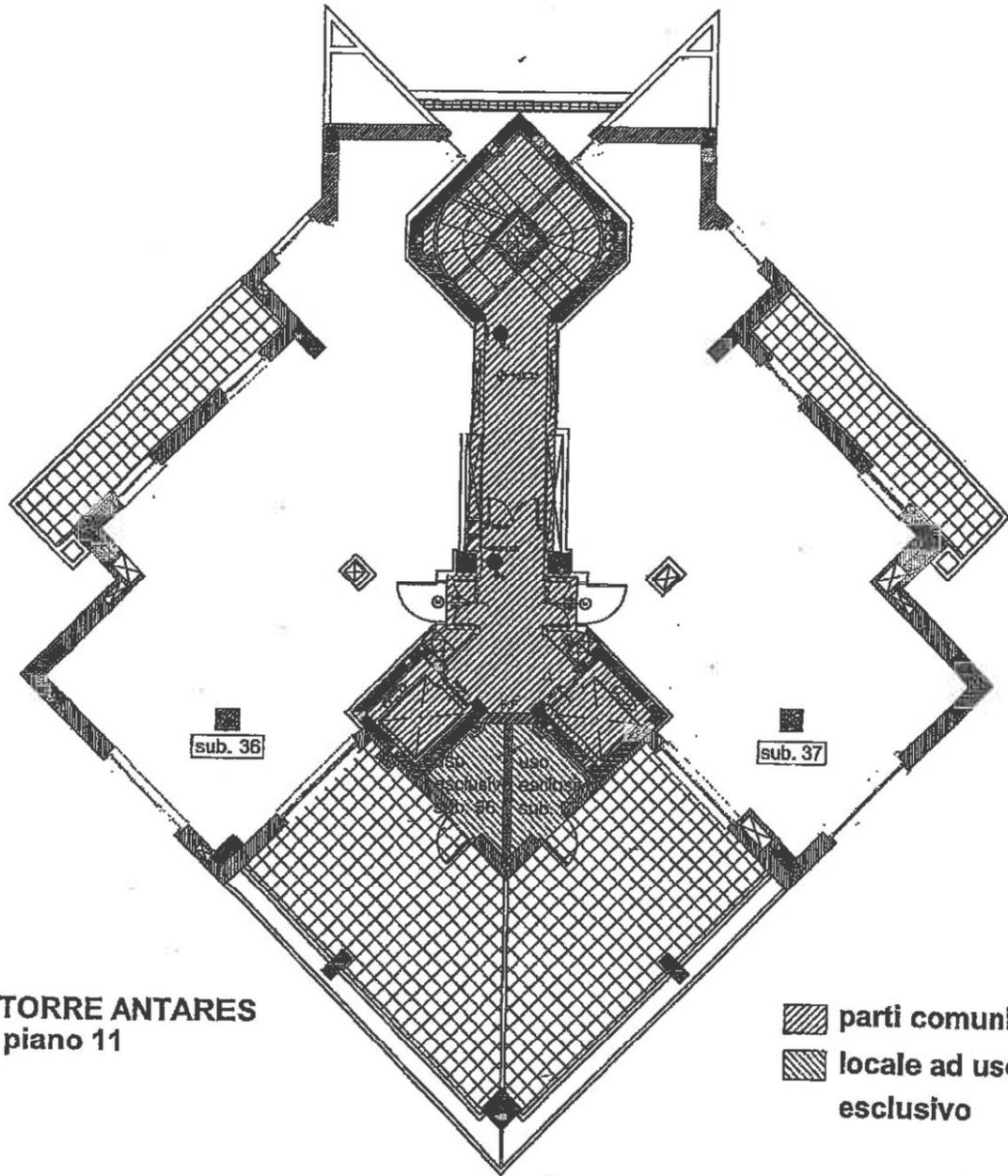




TORRE ANTARES
piano 10

-  **parti comuni**
-  **locale ad uso esclusivo**

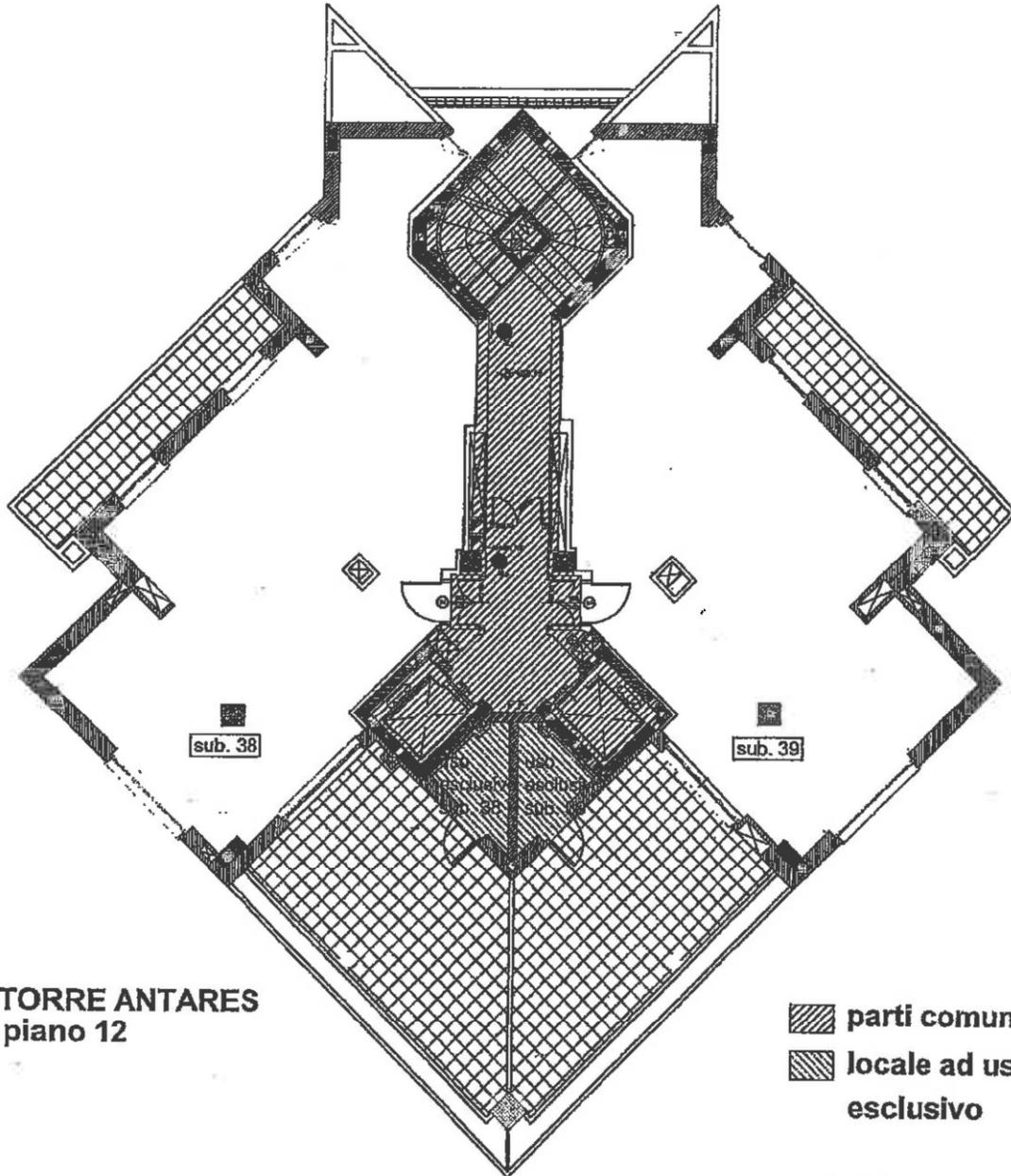




TORRE ANTARES
piano 11

 parti comuni
 locale ad uso esclusivo

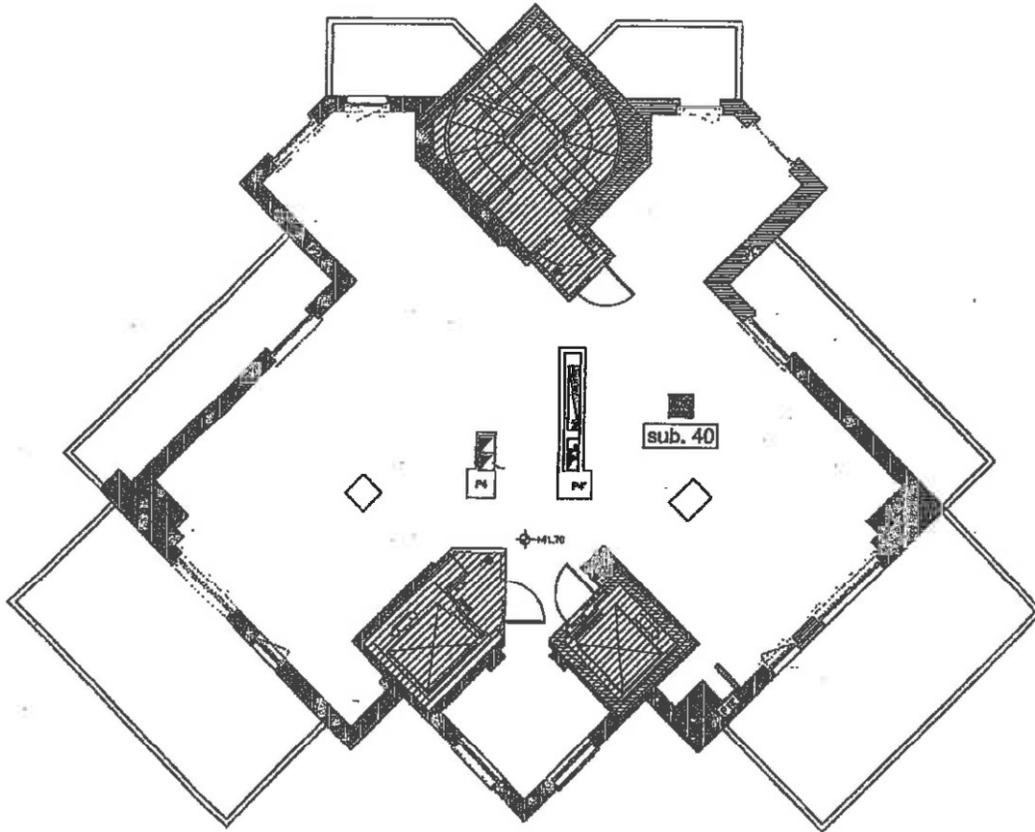




**TORRE ANTARES
piano 12**

 **parti comuni**
 **locale ad uso esclusivo**

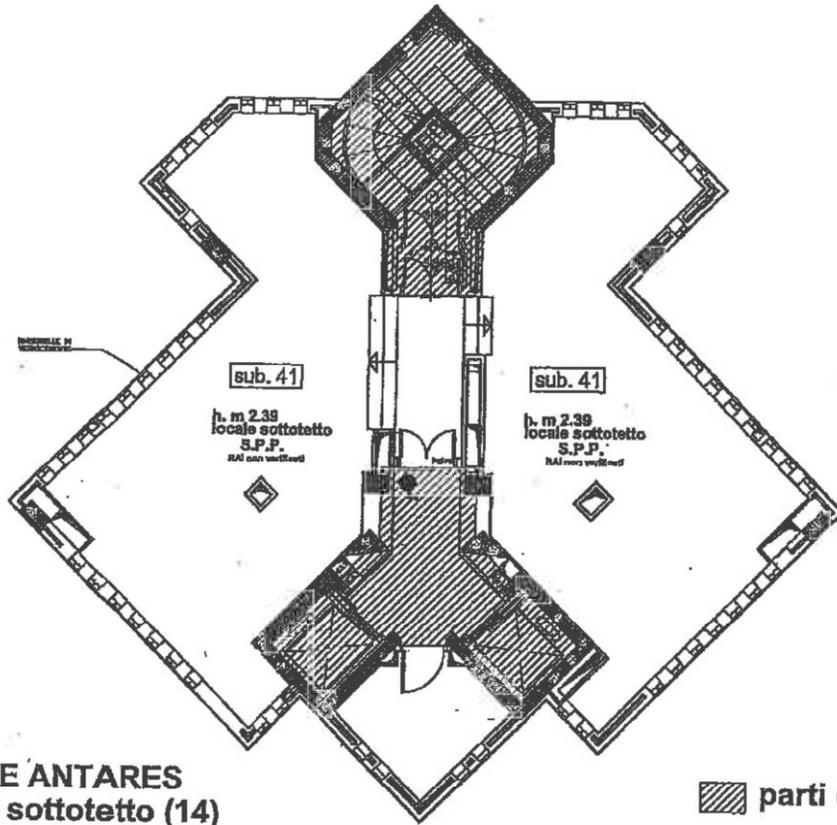




TORRE ANTARES
piano 13

 **parti comuni**

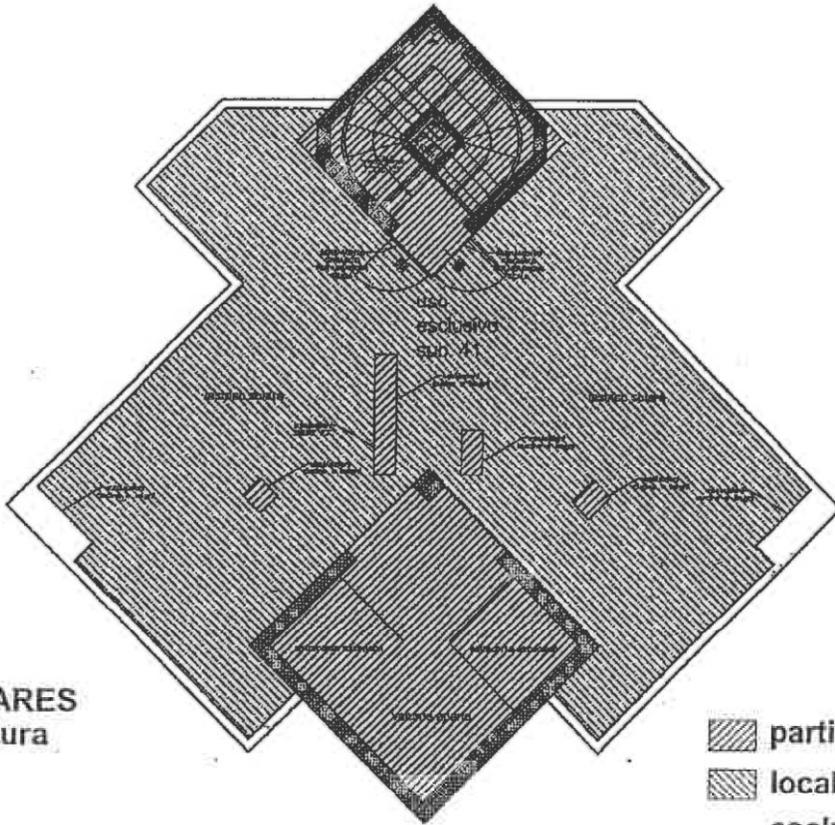




TORRE ANTARES
piano sottotetto (14)

 **partì comuni**





TORRE ANTARES
piano copertura

-  parti comuni
-  locale ad uso esclusivo

