

GIAX TOWER
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN MILANO VIA CARLO IMBONATI
62/2

Art. 1

Costituzione del Condominio

Il complesso immobiliare oggetto del presente regolamento è stato realizzato dalla Milano 1 s.r.l., con sede in Milano, Via San Damiano, 2 su un'area di sua proprietà, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Milano Foglio 137 e Particella 205.

È costituito il Condominio che regola i rapporti tra i proprietari delle porzioni di immobili che formano il complesso immobiliare sito in Milano alla Via Carlo Imbonati n°62/2.

Le singole norme del presente regolamento di condominio obbligatorio, hanno valore in quanto non sono in contrasto e non modificano i diritti di ciascun condomino i quali risultano dai titoli di proprietà di ciascuno e neppure sono in contrasto con le norme degli articoli 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137 del c.c. e degli articoli 63, 66, 67 e 69 delle disposizioni d'attuazione dello stesso codice, nonché di quanto disposto dai regolamenti comunali in materia.

Art. 2

Descrizione ed uso degli immobili

Il complesso immobiliare Giax Tower disciplinato dal presente Regolamento, è sito in Milano alla Via Carlo Imbonati n. 62/2 con accesso pedonale da Via Carlo Imbonati n°62/2 e n. 3 passi carrai da Via Carlo Imbonati n. 62/2 ed è costituito da n. 1 blocco residenziale, box auto, posti auto, posti moto, cantine e locali tecnici, il tutto distribuito su 2 piani interrati e 24 piani sopraelevati.

La disposizione degli appartamenti ad uso civile abitazione, dei box auto/posti auto privati, delle cantine, dei locali tecnici, nonché delle cose e dei servizi comuni, è riportata in dettaglio negli allegati elaborati planimetrici.

Si precisa che le planimetrie allegate al presente Regolamento, l'indicazione del numero delle unità immobiliari e la loro distribuzione in scale hanno valore indicativo e di mera rappresentazione grafica dei beni privati e comuni senza vincolo di misure, posizioni e quote, poiché la Milano 1 s.r.l. potrà apportarvi modifiche sino alla vendita dell'ultima unità immobiliare; Milano 1 S.r.l. .

Formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione del condominio, nonché quant'altro indicato dall'art.1117 c.c. ed in particolare:

Descrizione delle parti comuni e delle parti private

a) Parti comuni

- L'area su cui sorgono le costruzioni, le fondazioni, le murature portanti, le facciate esterne;
- L'impianto fognario acque nere (dai pozzetti di raccolta degli impianti interni privati delle singole unità immobiliari fino alla fognatura comunale);
- L'impianto fognario acque meteoriche;
- Gli impianti videocitofonici;
- L'impianto di video sorveglianza nelle parti comuni;
- N. 3 impianti ascensore e relative cabine, sbarchi e vani tecnici ascensore;
- I sistemi di areazione ai piani interrati e ventilazione meccanica;
- L'impianto antincendio;
- Gli impianti centralizzati antenna tv/sat;
- Gli impianti illuminazione aree comuni ed androne dei palazzi;
- L'impianto acquedotto dal contatore sino alle singole unità immobiliari escluse;
- L'impianto di irrigazione delle aree a verde e del "muro verde" condominiale;
- Impianto prese acqua nelle aree comuni;
- L'androne delle scale ed i vani scala, lo sbarco ascensori, i vani destinati alla posa di asciugatrici ai piani;
- Tutti i camminamenti, i corridoi e le aree a verde ad eccezione di quelle indicate tra le parti private;
- Le facciate esterne dei palazzi; il tetto;
- I locali per impianti ed attrezzature comuni;
- Tutti i locali e vani tecnici in genere, la copertura delle autorimesse e le parti delle autorimesse necessarie all'uso comune o di pertinenza quali rampe di accesso, spazio di manovra e servizi;
- I muri e la sovrastante recinzione perimetrale a confine del complesso immobiliare ed i cancelli di accesso;
- "Il muro verde" a copertura del muro perimetrale lungo la via Imbonati 62/2;
- Le intercapedini ai piani interrati destinati ad autorimesse;
- Tutti i locali posti al piano primo costituenti l'area fitness, inclusi gli spogliatoi, sauna, bagno turco, i camminamenti, i locali tecnici ad esse asserviti, le attrezzature sportive e gli impianti tecnici e tecnologici;
- La copertura o tetto della torre, interessata da maglia di captazione a protezione delle scariche atmosferiche (gabbia di Faraday).

Tutto ciò che non è espressamente compreso nelle parti comuni si intende compreso nelle parti private di proprietà della Milano 1 s.r.l..

E' riservato alla Milano 1 s.r.l. sino a quando il complesso non sarà stato completato ed ogni porzione dello stesso venduta a terzi, il diritto di modificare il regolamento di condominio, le tabelle millesimali, di richiedere ed eseguire varianti nonché di apportare, ferma la consistenza, modifiche alle destinazioni ed all'uso di parti comuni ed unità singole e dei relativi impianti senza alcun limite, come se fosse ancora unica proprietaria di tutto il complesso al quale il presente regolamento si riferisce.

L'esercizio di tale diritto da parte della Milano 1 s.r.l. non farà sorgere per la medesima alcun obbligo di corrispondere compensi od indennizzi ai condomini che sono comunque, tenuti ad accettare il nuovo regolamento e la ripartizione millesimale conseguenti ed a tal fine i condomini conferiscono alla Milano 1 s.r.l. stesso mandato irrevocabile ex art. 1723 cod. civ..

I condomini conferiscono, altresì, alla Milano 1 s.r.l. il più ampio mandato affinché questa stipuli tutti gli atti che riterrà necessari comportanti obblighi, servitù e doveri con la pubblica amministrazione e con le aziende erogatrici di servizi. La Milano 1 s.r.l. si impegna ad ottenere e produrre a proprie spese il certificato di agibilità dell'edificio, il certificato di prevenzione incendi dell'autorimessa, il CPI condominiale e la certificazione 37/08 per la conformità degli impianti elettrici. Il regolamento di condominio eventualmente modificato dalla Milano 1 s.r.l., così come l'eventuale modifica di quote millesimali, sarà registrato presso un notaio e trasmesso dall'Amministratore ai Signori condomini e sarà immediatamente operativo senza bisogno di ratifica dell'assemblea.

b) Parti private

- Tutte le unità immobiliari ad uso civile abitazione ed i relativi terrazzi;
- Tutte le unità immobiliari ad uso box auto e posto auto e posto moto;
- Tutte le unità immobiliari ad uso cantina;

Gravano sui beni di ciascun condomino e sui beni comuni le seguenti limitazioni e riserve stabilite a favore della Milano 1 s.r.l. e dei suoi aventi causa fintanto che Milano 1 Srl rimarrà proprietaria di una unità immobiliare:

- Il diritto di immettere in tutte le tubazioni di carico e scarico (acqua, fogna, luce, climatizzazione, citofono, antenna, canne di esalazione) allacciamenti e/o modificare gli esistenti senza dover riconoscere alcunché al condominio
- Il diritto di destinare tutti gli immobili e le parti di sua proprietà a qualsiasi uso purché non contrario alle norme di edilizia e sicurezza
- Il diritto di appoggiare ai muri comuni del fabbricato canne fumarie, di scarico, pluviali, montanti d'acqua, luce, forza motrice.
- Il diritto di passaggio e sottopassaggio di condutture, tubazioni, canne fumarie, acqua, elettriche, cdz ecc. attraverso ogni parte del fabbricati
- La Milano 1 s.r.l. si riserva inoltre il diritto, per comprovate esigenze strutturali o di sicurezza, di apportare qualunque modifica all'estetica e/o alla struttura dei fabbricati, come ad esempio lo spostamento di pilastri, solai, aperture sulle murature portanti, sia nelle parti comuni sia nei piani interrati anche dopo l'avvenuta consegna delle unità immobiliari come se fosse ancora unica proprietaria, fornendo all'amministrazione tutta la documentazione tecnica comprovante l'idoneità dell'intervento.
- Di eseguire direttamente varianti alla conformazione, destinazione ed all'uso relativamente ai beni o alle parti di essi e relativi impianti, non vendute e di proprietà della Milano 1 s.r.l.. L'esercizio di tale facoltà non potrà mai dare diritto a corrispettivo alcuno in favore di

- Di depositare atti modificativi del presente Regolamento di condominio e delle Tabelle millesimali ad esso allegate, che si rendessero necessari in dipendenza dell'attuazione di quanto previsto al precedente punto o per esigenze che l'esperienza dei primi periodi gestione condominiale rendesse palesi, restando inteso che tale facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini.

Innovazioni richiesta da condomini ad esclusione della Milano 1 s.r.l.

Per le innovazioni alle cose comuni si fa rinvio alle disposizioni degli artt. 1120 e 1121 Codice Civile.

Le deliberazioni dell'Assemblea in materia devono essere adottate previo l'esame di parere tecnico da acquisire a spese dell'istante.

Art. 3

Quote delle parti comuni spettanti ai condomini

I diritti di ciascun condomino sulle cose comuni sono espressi in millesimi nelle tabelle allegate al presente Regolamento di Condominio e di cui fanno parte integrante.

Art. 4

Impianto illuminazione e fornitura energia ai piani

Gli orari di accensione e spegnimento degli impianti di illuminazione di tutte le aree di proprietà comune, delle aree scoperte e degli androni dei palazzi dovranno essere regolamentati dall'Amministratore: l'accensione e lo spegnimento degli stessi dovrà avvenire sempre automaticamente con cellule crepuscolari e/o con orologi che lo regolano ed escluso ogni intervento manuale da parte di condomini.

La spesa di illuminazione (fattura ente erogatore del servizio), di manutenzione degli impianti e di sostituzione dei corpi illuminanti è a carico di tutti i Condomini secondo la ripartizione di cui alla tabella di appartenenza.

La spesa di manutenzione dell'apertura dei cancelli pedonale e carrabili è a carico di tutti i Condomini e verrà ripartita secondo i millesimi della tabella di appartenenza.

Art. 5

Utenze

Le spese relative agli impianti di adduzione dell'acqua, dell'energia elettrica, ove comuni all'edificio, saranno a carico di tutti i condomini secondo i millesimi della tabella relativa. Le spese per l'installazione o manutenzione del citofono, tv/sat, cassette postali, energia per impianti asciugatrici, etc saranno ripartite in quote costanti tra i condomini che beneficiano della spesa.

Le quote per i consumi di acqua fredda, acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento (climatizzazione) sono così ripartite: quota parte relativa alla conduzione ed alla manutenzione in base ai millesimi di proprietà e/o di climatizzazione, quota parte relativa al consumo effettivo rilevato e gestito da un sistema elettronico di lettura dei consumi per mezzo dei contatori presenti ad ogni piano.

A tutti i piani sono presenti due asciugatrici con esclusione dei piani 12° e 15° in cui ve ne è 1 sola, ai piani 21-22-23-24 non è presente alcuna asciugatrice.

L'asciugatrice è condominiale, l'uso è consentito ai signori condomini ed il funzionamento avviene tramite pagamento diretto al momento dell'uso.

Art. 6

Divieti

Nelle proprietà comuni e/o esclusive è vietata qualsiasi attività che sia incompatibile con la sicurezza, con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro delle autorimesse e del complesso in generale.

In particolare è vietato:

- 1) L'uso di tutta l'area al primo piano da parte dei soli proprietari di box, i quali ne sono fin da ora esonerati alla partecipazione delle spese di conduzione.
- 2) Installare impianti a gas di qualsiasi genere nelle unità immobiliari
- 3) destinare i box auto ed i posti auto ad uso diverso dal ricovero di autoveicoli;
- 4) depositare nei box auto e nei posti auto sostanze e materiali pericolosi e/o infiammabili;
- 5) tenere a bordo degli autoveicoli parcheggiati materiali pericolosi, infiammabili, esplosivi, ecc.
- 6) parcheggiare autoveicoli aventi motori alimentati a gas o che abbiano bombole di gas a bordo o che comunque non rispettino i requisiti di sicurezza fissati dai VV.FF. o dalle norme di legge vigenti o regolamentari;
- 7) lavare le auto o le moto nei locali box o nelle corsie di manovra;
- 8) occupare in ogni modo le rampe e le corsie di manovra o di emergenza;
- 9) detenere apparecchi elettrici per elettrodomestici e far transitare cavi al di fuori del proprio box;
- 10) all'interno del box è consentito il parcheggio anche di più veicoli purché sia possibile la chiusura della serranda;
- 11) lasciare aperta la serranda del box;
- 12) uscire con ingombri vari dalle delimitazioni dei posti auto e/o moto
- 13) vietato stendere i panni in facciata, sui balconi
- 14) vietato cambiare la destinazione d'uso dei locali di proprietà dei condomini senza la preventiva autorizzazione delle competenti autorità e senza la preventiva comunicazione all'amministratore
- 15) è vietato alterare lo stato e la condizione della parete divisoria tra le unità immobiliari (dette pareti sono state realizzate e certificate nel rispetto delle norme riguardanti l'isolamento acustico tra unità immobiliari esistenti all'epoca della edificazione). Eventuali modifiche dovranno essere costituite su contro parete a scapito della superficie del locale.
- 16) Il recuperatore di calore posto nel disimpegno di ogni singola unità immobiliare non è modificabile
- 17) è tassativamente vietato installare tende da sole o similari oltre quelle già presenti o indicate dalla Milano 1 srl. Ricorre l'obbligo di mantenere in ottimo stato i tendaggi che sono da intendersi elemento architettonico; pertanto l'eventuale sostituzione, a cura e spese del singolo condomino, dovrà essere effettuata con modello, struttura e colore in linea con quelle esistenti.

- 18) I frangisole elettrici dovranno essere mantenuti da personale specializzato incaricato dall'amministratore del condominio, la riparazione verrà addebitata a chi ne fa richiesta.
- 19) nulla dovrà essere appeso ai parapetti dei balconi o ai frangisole.
- 20) è vietato l'accesso ai minori, non accompagnati, di 12 anni nell'area fitness
- 21) è vietato il gioco nell'area fitness, come meglio specificato nel regolamento dell'areafitness.
- 22) è vietato l'accesso a cani e gatti a tutte le aree comuni poste al primo piano, compresi i giardini al piano terra. I cani che accedono agli appartamenti privati devono essere tenuti sempre al guinzaglio.
- 23) non è consentita l'installazione nelle aree di uso e proprietà esclusiva di gazebi, serre, pergolati, schermature, tettoie.

E' altresì tassativamente vietato apportare una qualsiasi alterazione all'estetica dell'edificio internamente ed esternamente, quali a mero titolo di esempio senza per questo costituire una elencazione esaustiva: cambiare la conformazione e l'estetica degli infissi, delle serrande e dei brise soleil o frangisole, dei parapetti, modificare i vetri, le luci e le vedute, alterare la gamma colore dei rivestimenti esterni delle proprietà individuali, rivestire le porte di ingresso con materiali che pregiudicano l'estetica delle scale interne, occupare i pianerottoli di ingresso con arredamenti o oggetti senza avere ottenuto la preventiva autorizzazione dell'Amministratore etc. a titolo esemplificativo ma non esaustivo, vasi, portaombrelli, passeggini, giochi, biciclette, calzature.

Per quanto riguarda la posa di zerbini, gli stessi dovranno essere di tipo approvato dall'assemblea.

È tassativamente vietata l'installazione di antenne di ogni tipo sui balconi o sulla facciata: l'Amministratore è tenuto a curare la buona manutenzione dell'antenna televisiva e satellitare centralizzata, la cui spesa di installazione e manutenzione è rispettivamente a carico dei condomini secondo quote fisse. Eventuali antenne tv/sat aggiuntive dovranno essere prima autorizzate dall'Assemblea e poi installate sulla copertura dell'edificio.

È tassativamente vietato sostare e/o parcheggiare con automezzi, motocicli, motociclette, biciclette o con qualsiasi mezzo sulle aree di proprietà comune. Ne è consentito il transito esclusivamente per raggiungere i box.

E' vietato costruire sui terrazzi o nei giardini di pertinenza piscine, realizzare chiusure in genere e quant'altro possa inficiare l'estetica del complesso immobiliare e/o arrecare disturbo alla quiete dei condomini senza preventiva autorizzazione del Condominio.

E' tassativamente vietato introdurre modificazioni all'aspetto esterno degli edifici per quanto riguarda i serramenti esterni, le ringhiere, i corpi illuminanti posti sui balconi, i terrazzi, ed i giardini, le finestre, le tende, il posizionamento dei macchinari ed i colori o quant'altro possa inficiare l'estetica del complesso. I singoli proprietari hanno l'obbligo di conservare gli edifici in buone condizioni, facendo periodicamente quegli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero essere necessari per ripristinare la bellezza architettonica originaria degli edifici. L'elemento costituente il frangisole (brise soleil) costituito da scatolari metallici intelaiati e motorizzati non dovranno essere oggetto di modificazione, non dovrà essere collocato sugli elementi scatolari o sul telaio corpi avvitati o

appesi che possano comportare limitazione alla movimentazione o alterare l'immagine generale dell'edificio.

L'uso degli ascensori è vietato ai minori di dodici anni non accompagnati, a coloro che sono affetti da malattie infettive o contagiose ed a chiunque rechi oggetti pesanti, ingombranti o che possono insudiciare o danneggiare la cabina. L'utilizzo dell'ascensore per gli animali domestici è consentito purché gli stessi siano tenuti o in apposite gabbiette o al guinzaglio e con museruola.

L'ascensore privo di vetrate è destinato all'utilizzo promiscuo per la salita e la discesa delle merci e delle cose, nel caso di traslochi e di opere edili le pareti dovranno essere protette a cura e spese del Condomino

E' vietato destinare le unità immobiliare per l'esercizio di attività legate alla prostituzione e o pornografia, al gioco legale ed illegale,

Art. 7

Doveri dei condomini

Il condomino è solidamente responsabile con il conduttore e/o utente a qualsiasi titolo circa l'osservanza delle norme di locazione, comodato, del Regolamento di Condominio e di tutte le disposizioni di legge e regolamenti.

Il condomino s'impegna, nel caso di perdita o furto del telecomando o delle chiavi che permettono l'accesso al Condominio, a presentare regolare denuncia all'autorità giudiziaria; solo a seguito della presentazione della ricevuta di tale denuncia potrà ottenere dall'amministrazione condominiale un nuovo telecomando, con spese a suo carico e nei casi più gravi l'Amministratore è autorizzato a sostituire le chiavi di accesso al Condominio e la programmazione dei telecomandi. Nel qual caso le spese relative saranno sostenute per un terzo dal condomino interessato e per due terzi da tutti i condomini in misura uguale fra loro.

Il condomino non può farsi sostituire dal conduttore e/o utente a qualsiasi titolo nei rapporti con il Condominio; di conseguenza il condomino risponde sempre direttamente nei confronti del Condominio.

Art. 8

Modificazione delle cose comuni

Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni, di cui all'art. 1102 del codice civile, non preventivamente consentite ed autorizzate dall'Assemblea ad eccezione di quelle che saranno eventualmente poste in essere dalla Milano 1 s.r.l. .

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed il risarcimento dei danni.

In ogni caso se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse potranno usare anche gli altri condomini: in tal caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione, saranno ripartite fra coloro che le usino coi criteri stabiliti da 2° comma dell'art. 1123 del codice civile.

La deliberazione con la quale si nega il consenso di cui al comma precedente, deve essere motivata e contro di essa, l'interessato può

Art. 9

Assemblea

L'Organo deliberante del Condominio è l'Assemblea dei condomini.

L'Assemblea dei condomini deve essere convocata dall'Amministratore ogni anno per la resa del conto della gestione dell'anno precedente e le deliberazioni relative al bilancio di previsione dell'anno in corso, nonché per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza.

Art. 10

Lavori nei locali privati

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne il decoro architettonico ed a tal proposito il condomino è obbligato a sostituire nel proprio balcone, le plafoniere con altre identiche posizionate nello stesso punto. Sempre sui balconi e sulle facciate è inoltre fatto divieto di stendere panni, appendere oggetti o vasi. Eventuali impianti di irrigazione automatica dovranno essere tenuti sotto controllo onde evitare che l'orientamento di nebulizzatori e o irrigatori possano creare stillicidio.

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire tempestivamente nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri Condomini o le parti comuni, sotto pena di risarcimento danni. In caso di ricerca guasto per impianti comuni che dovessero passare nelle unità immobiliari private, ad insindacabile giudizio dell'Amministratore il Condomino dovrà consentire le riparazioni all'interno della propria unità immobiliare salvo offrirsi di sostenere economicamente la differenza dei costi per l'esecuzione dell'opera all'esterno dell'unità immobiliare. In caso di mancata autorizzazione ad accedere per l'esecuzione dei lavori, l'Amministratore, dopo aver informato il Condomino in forma scritta, potrà procedere ad eseguire le opere di ricerca guasto dall'esterno dell'unità immobiliare interessata addebitando i costi maggiori al Condomino inadempiente.

I lavori devono essere eseguiti con la massima sollecitudine e con le dovute cautele.

Le spese per le riparazioni, ordinarie e straordinarie, all'interno delle singole proprietà sono a carico di ciascun condomino.

I Condomini che intendessero apportare modifiche all'interno dei loro appartamenti, dovranno darne avviso all'Amministratore, il quale accerterà, con propri consulenti i cui costi saranno a carico del richiedente, la possibilità delle modifiche suddette in relazione alla sicurezza, estetica ecc del fabbricato. In caso di opere che necessitino di notifiche e o autorizzazioni esplicite il Condomino dovrà fornire, prima dell'inizio lavori, copia delle stesse all'Amministratore già protocollata presso l'ufficio del Comune. In caso di inadempienza l'amministratore potrà richiedere copia della richiesta addebitando i costi di tale operazione al Condomino interessato.

Sempre prima dell'inizio lavori il Condomino dovrà affiggere fuori alla sua porta copia della richiesta di Autorizzazione Edilizia presentata al Comune di Milano indicando espressamente Nome e recapiti telefonici del Direttore Lavori; del Titolare dell'Impresa; del Responsabile Lavori e in caso di necessità Responsabile della sicurezza cantiere.

I lavori non dovranno in nessun caso recare molestia ad altri Condomini e in particolare non potranno eseguirsi lavori prima delle ore 8,30 e dopo le ore 17,30 con divieto assoluto di eseguire lavori durante le giornate di sabato e festivi.

In nessun caso potrà essere utilizzato l'ascensore dotato di vetrate per il carico di materiale edili e traslochi di mobili pesanti ed elettrodomestici. Per questi usi è presente il terzo ascensore. Non è consentita la installazione di ponteggio argani ecc. Il Condomino dovrà richiedere autorizzazione all'amministratore il quale potrà motivando il diniego negare qualsiasi autorizzazione o chiedere particolari accorgimenti anche se potranno incidere economicamente sui lavori.

Art. 11

Organi del Condominio

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono: l'Amministratore, il Consiglio di Condominio e l'Assemblea.

Il Consiglio di Condominio è l'organo consultivo dell'Amministratore e lo supporta in caso di assenza temporanea. E' composto da tre condomini, due nominati dall'Assemblea ed uno dalla Milano 1 s.r.l. sino a che questa possieda unità immobiliari.

Amministratore

L'Amministratore è l'organo esecutivo del Condominio; esso è nominato dall'Assemblea nei modi previsti dalla legge e deve essere scelto tra gli estranei al Condominio dovrà in ogni caso essere in regola con le normative fiscali, previdenziali e dovrà disporre di polizza per la responsabilità professionale.

La Milano 1 s.r.l. si riserva di nominare un Amministratore di sua fiducia per il primo triennio dalla costituzione del Condominio.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'art. 1131 del Codice civile, cura la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni degli immobili soggetti a Condominio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'Assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge in materia di amministrazione di condomini.

In particolare spetta all'Amministratore predisporre ogni anno il bilancio preventivo per il nuovo esercizio condominiale e quello consuntivo per l'esercizio chiuso.

L'Amministratore deve:

1. convocare l'Assemblea ordinaria;
2. eseguire le delibere assembleari entro 30 (trenta) giorni da ogni delibera;
3. curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
4. disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;
5. provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e la manutenzione ordinaria delle parti comuni;
6. riscuotere le quote dai vari condomini e le penalità previste nel presente Regolamento;
7. compiere atti conservativi dei beni e dei diritti condominiali;
8. rappresentare in giudizio, per le sole parti comuni, il Condominio.

La legittimazione attiva del Condominio in persona dell'Amministratore può avvenire soltanto su disposizione dell'Assemblea dei Condomini e per le sole parti comuni.

Per l'attività svolta all'Amministratore spetta un compenso mensile calcolato in misura adeguata all'importanza, complessità e difficoltà dell'incarico affidatogli e sarà deliberato di anno in anno dall'Assemblea, salvo il primo triennio il cui compenso sarà determinato dalla Milano 1 s.r.l..

L'Amministratore cura la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le Assemblee, l'amministrazione e la contabilità del Condominio e la conservazione di una copia del presente Regolamento ed a tale scopo deve tenere :

- a) il registro dei verbali;
- b) documenti originali di spesa del Condominio;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza e di un recapito telefonico o di posta elettronica;
- d) un inventario delle cose mobili di proprietà comune;
- e) la documentazione fiscale, mod. 770, DM Inps etc.
- f) istituire un sito condominiale.

I libri e documenti di cui alle lettere a), b), c), e) e f) devono essere ostensibili a ciascun condomino, nel luogo che l'Amministratore stabilirà.

È obbligato a rilasciare copia dei documenti condominiali ai condomini solo che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti, comprese spese fisse per il relativo inoltro da applicare secondo discrezione dell'Amministratore.

In generale l'Amministratore dovrà esplicare ogni attività necessaria ed opportuna affinché lo stato dei luoghi del Condominio sia preservato da ogni alterazione rispetto alla sua destinazione e da deterioramenti che ne diminuiscano l'utilità ed il pregio, sia urbanistico che estetico.

L'Amministratore ha inoltre l'obbligo di assicurare l'intero complesso con una o più polizze della durata non inferiore a 1 anno e, comunque, rinnovabili contro i danni da incendio, scoppio, crollo, caduta dei fulmini, inondazioni e da qualsiasi altro evento, compresi gli eventi naturali e le cause di cui all'art. 1906 cod. civ., relativamente agli impianti, attrezzature, dotazioni e quanto altro annesso e connesso al complesso come indicato dall'art. 33 del presente Regolamento.

Art. 12

Durata dell'incarico

L'Amministratore dura in carica un anno, fatto salvo quanto indicato dall'art 11 del presente Regolamento. Egli decade nella prima Assemblea ordinaria successiva alla sua nomina e può essere confermato.

Se durante l'anno, per qualsiasi causa, si rende vacante la carica, l'Amministratore uscente dovrà consegnare, entro trenta giorni al suo successore, o in mancanza ad un condomino designato dall'Assemblea, il rendiconto dall'inizio dell'esercizio al giorno della consegna, nonché il fondo cassa e tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso.

Art.13

Esercizio condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1° gennaio di ogni anno e termina il 31 dicembre, salvo il primo esercizio per il quale e' autorizzata una durata diversa.

Entro il mese di aprile di ciascun anno l'Amministratore dovrà presentare all'Assemblea:

- il rendiconto consuntivo dell'esercizio precedente;
- il rendiconto preventivo dell'esercizio in corso;
- nelle more dell'approvazione del bilancio preventivo dell'anno in corso, l'Amministratore è autorizzato ad emettere rate provvisorie identiche a quelle risultanti dall'ultimo bilancio preventivo ordinario approvato;
- per il primo anno il bilancio preventivo sarà redatto dall'Amministratore, previa ratifica della Milano 1 s.r.l., e sarà immediatamente operativo.

L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca, oppure di dimissione in corso di esercizio e deve essere eseguito entro trenta giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

All'atto del rendiconto, l'Amministratore deve, entro trenta giorni, consegnare al successore ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da sue eventuali contestazioni in corso con il Condominio.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

Spese per la conservazione, riparazioni e la ricostruzione delle parti comuni

Le spese per la conservazione, riparazione, ordinaria e straordinaria, e ricostruzione delle cose totalmente o parzialmente comuni e/o destinate ad uso comune sono ripartite fra i condomini in ragione delle rispettive quote di comproprietà ed uso secondo le tabelle allegate.

In particolare le spese per la gestione del condominio di via C. Imbonati, 62/2 saranno ripartite nel seguente modo:

Spese assicurazione, amministrazione, energia elettrica per illuminazione di tutte le parti comuni, compreso il primo piano, manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia di tutte le parti comuni, guardiola, giardino al piano terra, muro verde verticale, passaggi comuni, arredi e impianti di videosorveglianza, portineria e guardiana, pulizie corselli box, pulizia rotazione rifiuti esposizione saranno ripartite tra tutti i condomini secondo tabella millesimale proprietà/gestione

Aree comuni coperte e scoperte al primo piano: spese per manutenzione e conduzione giardino al primo piano, pulizia e manutenzione aree comuni al primo piano, locale fitness, costituito da palestra attrezzata, spogliatoi, locale sauna bagno turco, vasca idromassaggio, saranno ripartite tra tutti i condomini proprietari di appartamenti secondo tabella millesimale denominata Torre.

Spese di conduzione e manutenzione ascensori ordinarie straordinarie,, saranno ripartite secondo millesimi ascensori.

Spese relative alla manutenzione dei correlli rampe automatismi impianti illuminazione energia elettrica griglie di areazione impianti antincendio sollevamento acque reflue manutenzione servizi verranno ripartite per millesimi proprietà generali.

Spese relative all'impianto di climatizzazione saranno ripartite nel seguente modo:

20% dei costi di consumo, gestione impianto, conduzione e manutenzione, f.m. secondo tabella millesimi di riscaldamento.

A consumo l'80% dell'importo totale in base ai dati rilevati dalle unità di misura posti a tale servizio. Eventuali opere straordinarie e di adempimento secondo millesimi di proprietà utenti impianto, eventuali letture ed elaborazioni dati secondo unità immobiliare utenti del servizio.

Per quanto riguarda le spese per la fornitura dell'acqua calda sanitaria questa sarà ripartita per il 20% secondo i millesimi di proprietà e per l'80% in base alle rilevazioni del sistema di lettura e contabilizzazione.

Salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge, è vietato dotarsi di impianto di climatizzazione caldo/freddo privato. In caso di particolari esigenze determinate dall'impossibilità di raggiungere all'interno della propria unità immobiliare una temperatura di confort entro i termini previsti dalla normativa vigente, il Condomino interessato potrà fare richiesta al Condominio di eseguire a propria cura e spesa lavori utili per il raggiungimento del proprio confort. Ogni e qualsiasi modifica di allaccio all'impianto comune potrà essere presa solo con l'unanimità dei consensi Condominiali (tutti i condomini per 1000 millesimi di proprietà).

In caso di impossibilità a calcolare l'esatto importo di consumi condizionamento, si provvederà a parametrare i consumi dell'appartamento, per il quale non è stato possibile rilevare l'esatto consumo, ad un altro appartamento di analoghe dimensioni. E' fatto obbligo del conduttore proprietario dell'unità immobiliare provvedere a rimuovere immediatamente le cause che comportano l'impossibilità a calcolare correttamente i consumi anche se questo dovesse comportare l'esecuzione di opere straordinarie che saranno a carico dell'utente interessato. In caso di mancata attivazione nel risolvere il problema il condomino verrà penalizzato annualmente di un'ulteriore quota di € 100,00 quale ammenda che verrà inserita in un fondo comune condominiale.

In caso di intervento sul manto di impermeabilizzazione del piano primo, compreso il fondo della vasca antincendio, le spese per la manutenzione ordinaria, straordinaria e rifacimento saranno così sostenute: 60% a carico della torre 40% a carico del corpo box, mentre la movimentazione della terra in uscita ed entrata con relativa piantumazione a carico solo dei condomini della torre in base alla tabella millesimale di proprietà.

Art. 14

Assemblea – Convocazione

I condomini possono essere convocati e riunirsi in Assemblea generale ed in Assemblea particolare solo di scala o di piano (sub-condominio).

Ciascun condomino discute e delibera riunendosi in Assemblea generale, la quale è convocata e delibera in base a quanto disposto dagli art 1135 e 1136 del codice civile

L'Assemblea si riunisce in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da almeno due condomini e che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio espresso in quote millesimali.

Le Assemblee sia ordinarie sia straordinarie, sono convocate a cura dell'Amministratore, mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata A.R. o con ritiro di firma almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza (nel computo dovranno essere tenute franche la giornata di spedizione). Il condomino potrà autorizzare l'Amministratore per iscritto a farsi convocare mediante posta elettronica certificata o fax ed in tale caso la convocazione sarà considerata valida.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre a deliberazione dell'Assemblea e deve, altresì indicare il giorno, il luogo e l'ora per l'Assemblea, in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 del codice civile.

Nel caso di convocazione di Assemblea annuale ordinaria, all'avviso di convocazione, deve essere unita copia del rendiconto consuntivo dell'anno precedente e relativo riparto e copia del bilancio preventivo e del prospetto di riparto per le spese per l'anno in corso.

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

Art. 15

Formalità preliminare dell'Assemblea

I convenuti all'Assemblea generale ordinaria o straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente ed un Segretario scegliendo tra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore.

Art. 16

Diritto di voto e delega

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al Condominio, anche in calce all'avviso di convocazione. Anche tale delegato può rappresentare non più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Le deleghe dovranno essere conservate agli atti.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proporzioni indivise a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, da designarsi preventivamente dagli interessati: in difetto di tale designazione vi provvederà per sorteggio il Presidente dell'Assemblea.

I singoli condomini, devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per soggetto, cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse diretto, ovvero al riguardo dei quali esistano rapporti di

fornitura e di lavoro tra essi e il Condominio e verso le delibere nelle quali esiste conflitto di interessi sia esplicito che potenziale.

Il condomino, che sia anche Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative a conto della sua gestione, nonché da quelle che hanno per oggetto provvedimenti da lui adottati.

Art. 17

Validità costituzione e deliberazioni

I quorum costitutivi e deliberativi dell'Assemblea sono quelli previsti dalla legge.

In caso di mancata assemblea per difetto di quorum costitutivo. I costi relativi ad una successiva assemblea verranno addebitati totalmente a coloro che non hanno partecipato di persona o per delega alla precedente convocazione

Art. 18

Computo dei millesimi

Per le deliberazioni riguardanti le questioni che interessano tutti i condomini, il computo dei millesimi e dei partecipanti sarà fatto sulla base della allegata Tabella dei millesimi generali di proprietà (Tabella A).

Art. 19

Verbale dell'Assemblea

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige contestualmente il verbale il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data, l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e il nome dei condomini intervenuti e rappresentati, con indicazione delle rispettive quote di Condominio;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea e delle deleghe;
- d) di un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna di essa;
- e) qualunque dichiarazione, in formula sintetica, di cui sia stata chiesta l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro dal segretario durante l'Assemblea, deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario, ed eventualmente da uno o più condomini, a tal uopo, delegati dall'Assemblea, e deve rimanere a disposizione dei condomini, presso l'Amministratore, per i successivi quindici giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo, davanti all'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato, salvo sempre il disposto dell'art. 1137 del codice civile

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro dieci giorni dalla richiesta stessa.

Art. 20

Comunicazioni ai condomini

La comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai condomini assenti, da effettuarsi entro venti giorni dalla delibera stessa, nonché tutte le altre

comunicazioni importanti, debbono essere eseguite dall'Amministratore ai condomini a mezzo posta con lettera o biglietto raccomandato nel domicilio dichiarato a norma dell'art. 23 del presente Regolamento. In alternativa ed in caso di urgenza è consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

Art. 21

Attribuzioni dell'Assemblea

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulla nomina, conferma, revoca e retribuzione dell'Amministratore salvo quanto disposto dall'art. 11 del presente Regolamento;
 - b) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente e relativo riparto delle spese tra i condomini; sul conto preventivo per l'anno in corso, sulla regolarità dell'annesso prospetto di ripartizione della spesa e sulla conseguente determinazione dell'ammontare, dei versamenti mensili dovuti dai condomini durante il corso dell'anno stesso;
 - c) sulle erogazioni degli eventuali avanzi di gestione e delle eventuali rendite di beni comuni;
 - d) sulle eventuali spese di manutenzione di carattere straordinario, sulla costituzione di apposito fondo di riserva e sui prelevamenti sul fondo stesso;
 - e) su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose e dei servizi comuni.
- L'Amministratore contestualmente alla convocazione dell'Assemblea, deve mettere, presso di sé, a disposizione dei condomini - e fino al giorno antecedente a quello fissato per la prima convocazione - tutti i libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione chiusa e del bilancio preventivo.

Art. 22

Obbligatorietà

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione con le modalità previste dall'art. 1137 del codice civile, comma 2.

Le deliberazioni dell'Assemblea, divenute definitive, vincolano, oltre che tutti i condomini e tutti i loro aventi causa, ivi compresi gli affittuari, per la parte che li riguarda.

Art. 23

Trasferimento di proprietà delle unità immobiliari

Il presente regolamento di condominio è obbligatorio per tutti i partecipanti alle proprietà immobiliari, i loro locatari, successori o comunque aventi causa o titolo.

Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio; in difetto si intenderà domiciliato ad ogni effetto nei locali di sua proprietà e, se questi sono chiusi o disabitati, presso lo stesso Amministratore.

In caso di alienazione delle unità immobiliari, l'alienante dovrà darne notizia all'Amministratore, in caso contrario, sarà tenuto al pagamento

delle spese necessarie (visure) per determinare il nominativo del nuovo acquirente. Il condomino uscente ha l'obbligo di far conoscere al subentrante i contenuti del presente Regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dal nuovo proprietario nell'atto di acquisto.

Nella comunicazione dovranno essere forniti il nominativo codice fiscale e l'indirizzo esatto dell'avente causa, senza di che la comunicazione non ha effetto. In caso di successione mortis causa la comunicazione dovrà avvenire a cura dell'erede.

Il nuovo proprietario, a qualsiasi titolo, di una porzione immobiliare, è tenuto, in solido con il suo dante causa, al pagamento di tutte le quote condominiali non ancora pagate o richieste.

Art. 24

Disciplina di servizi comuni

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, che per miglior godimento, debbano essere utilizzati per turni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami afferenti all'uso delle cose comuni, devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

Art. 25

Quote condominiali – Modalità di corresponsione

Ogni condomino è obbligato a corrispondere quadrimestralmente, ed in via anticipata, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per il mantenimento del fondo condominiale, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

I versamenti relativi debbono essere effettuati dai condomini entro quindici giorni da ogni richiesta dell'Amministratore, il quale emetterà relative bollette entro quindici giorni da ogni Assemblea.

Art. 26

Mancato o ritardato pagamento delle quote

In caso di mancato o ritardato pagamento, anche solo in parte, delle quote, come dell'importo eventualmente dovuto a conguaglio, saranno dovuti gli interessi pari al tasso pubblicato indice Euribor a tre mesi maggiorato di 3 punti.

Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, l'Amministratore può iniziare azione giudiziaria nei confronti dei condomini morosi e sospendere agli stessi l'utilizzazione dei servizi comuni che fossero suscettibili di godimento separato.

Le spese sostenute per il distacco dell'utenza e per il successivo ripristino sono a carico del Condomino moroso.

A norma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'Amministratore ha il diritto-dovere di procedere alla riscossione coattiva dei contributi condominiali non corrisposti, anche nelle **forme del ricorso per ingiunzione** a carico del condomino moroso, non solo per i contributi relativi alle spese ordinarie ma anche per le spese straordinarie. Il decreto

emesso nei confronti del condomino moroso è immediatamente esecutivo. L'amministratore potrà avviare la procedura giudiziale senza aver bisogno di un'apposita autorizzazione dell'assemblea.

Art. 27

Pulizia – Servizi particolari ed ausiliari

La gestione del servizio di guardiania, che dovrà essere operativo ventiquattro ore su ventiquattro per 365 giorni all'anno e pulizia delle parti comuni dei fabbricati e la manutenzione del verde è curata dall'Amministratore il quale può, a suo giudizio e con criteri di convenienza, affidare il servizio:

- in appalto a ditte specializzate.
- Assumendo direttamente tramite il condominio il personale addetto.

Art. 28

Fondo Comune e Fondo Riserva e Fondo Cassa

Fondo Comune – Bilancio Ordinario:

Per provvedere alle spese della gestione annuale, ordinaria, deve essere costituito un fondo comune, mediante il contributo come espresso all'art. 32 del presente Regolamento.

Fondo Riserva – Bilancio Straordinario:

Per provvedere alle spese di straordinaria manutenzione ed altre esigenze prevedibili ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari che sarà rendicontato con bilancio consuntivo straordinario.

Fondo Liquidità:

E' costituito un Fondo Cassa di Condominio per provvedere alle spese impreviste; durante la gestione annuale ordinaria e straordinaria, mediante un versamento iniziale di € 200,00 (duecento/00) a condomino per unità ad uso abitazione, e € 100,00 per unità ad uso box/posto auto, ad esclusione della Milano 1 s.r.l., e che sarà incrementato annualmente di Euro 1.000,00 (mille/00) mediante inserimento della posta nel bilancio consuntivo sotto la voce incremento fondo liquidità.

L'amministrazione dei Fondi di Riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

I capitali accantonati devono essere depositati su apposito libretto presso l'istituto di credito scelto dall'Assemblea. In caso di vendita dell'unità immobiliare il condomino non ha diritto alla restituzione della quota versata al fondo che andrà invece chiesta al nuovo proprietario.

Art. 29

Amministrazione del fondo di riserva

L'amministrazione del Fondo di Riserva deve essere tenuta distinta da quella del Fondo Comune.

I capitali accantonati nel suddetto fondo devono essere depositati in libretto o conto corrente intestato al Condominio, presso un istituto di Credito scelto dall'Assemblea.

I prelevamenti del fondo saranno fatti dall'Amministratore solo in quanto autorizzato dall'Assemblea.

L'Amministratore potrà prelevare senza autorizzazione dell'Assemblea, dal fondo di riserva solo nell'ipotesi di urgenza o di cui all'art. 1135, 2ultimo comma del codice civile .

Art. 30

Esecuzione dei lavori di manutenzione

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio, deliberati dall'Assemblea su proposta dell'Amministratore o dei condomini

Per i lavori di manutenzione ordinaria provvede l'Amministratore sulla base di preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria l'Amministratore, al manifestarsi delle circostanze che ne giustificano l'esecuzione, dovrà richiedere l'approvazione dell'Assemblea facendone deliberare anche il richiesto stanziamento, salvo quanto detto al precedente art. 2.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestono carattere di urgenza, l'Amministratore dovrà provvedervi senza indugio convocando l'Assemblea al più presto per la ratifica e comunicando nelle more le ragioni dell'urgenza ai sig.ri Consiglieri.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

- da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità o che possono danneggiare persone o cose, così che, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;
- da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizioni di enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano l'immediata esecuzione dei lavori.

Art. 31

Forniture di utenze e servizi

L'Amministratore, per conto del Condominio, dovrà provvedere a tutte le operazioni necessarie all'ottenimento ed il pieno funzionamento delle utenze richieste e dei vari servizi di uso condominiale. Quindi dovrà provvedere a quanto necessario per la fornitura di acqua potabile e per uso irriguo; di energia elettrica per l'illuminazione delle parti comuni e per l'erogazione di forza motrice; nonché alla manutenzione degli impianti centralizzati tv/sat.

L'edificio dovrà beneficiare di un servizio di portineria, secondo gli orari e le modalità previste dai CCNL vigenti secondo le modalità di massima stabilite dall'Assemblea dei condomini, il cui costo dovrà essere pagato da tutti i condomini secondo le rispettive quote millesimali di proprietà. Il servizio di portineria potrà essere affidata a una società di servizi.

Art. 32

Tabelle millesimali e ripartizioni delle spese

Ogni condomino sopporterà in proprio le tasse, i canoni e tutti i gravami presenti e futuri che fossero imposti per qualsiasi titolo sulla parte dell'immobile di sua proprietà. Delle tasse e di tutti i gravami applicati invece globalmente all'immobile verrà fatto il riparto in conformità a quanto segue:

Le spese di interesse generale quali:

- le assicurazioni del fabbricato;
- le spese di manutenzione straordinaria;
- imposte e tasse sulle parti comuni del fabbricato, saranno ripartite in proporzione alle quote di comproprietà di ogni singolo condomino, espresse in millesimi e riportate nella prima colonna della Tabella allegata (millesimi proprietà Tabella ...).

I condomini di ogni scala, serviti dall'ascensore, concorreranno separatamente alle spese di manutenzione e di esercizio di ogni singolo impianto.

Resta inteso che le unità immobiliari non ancora vendute e/o inutilizzate e di proprietà della Milano 1 s.r.l. parteciperanno alle spese condominiali solo nella misura di spese non suscettibili a consumi e per interventi di abbellimento, non voluttuari e di completamento, non previsti nel capitolato di appalto.

Art. 33

Assicurazione

L'intero complesso deve essere assicurato con una o più polizze della durata di un anno e, comunque, rinnovabili contro i danni da incendio, scoppio, rottura dei cristalli, crollo, caduta dei fulmini, inondazioni e da qualsiasi altro evento, compresi gli eventi naturali e le cause di cui all'art. 1906 cod. civ., relativamente agli impianti, attrezzature, dotazioni e quanto altro annesso e connesso al complesso, compreso la responsabilità conduttori alloggi. Altre clausole saranno facoltative e soggette ad approvazioni dall'assemblea condominiale. In caso di risarcimento danni per bagnamento causati da rotture accidentali tubazioni e o rigurgiti il condomino danneggiato non potrà pretendere dal condominio altro danno oltre quello periziato dalla compagnia assicurativa al netto di franchigia. Le quote di franchigia (per danno e ricerca guasto) si intendono a carico del dante causa. In particolare in caso di rottura condominiale rimarrà a carico del condominio, in caso di danno privato a carico del proprietario dell'immobile. In caso di unità locata il proprietario è ritenuto responsabile in solido con l'inquilino per eventuali danni prodotti dallo stesso. I condomini ed inquilini impegnati nella ricerca del guasto o nel risarcimento danno non potranno richiedere come forma di risarcimento né somme maggiori a quanto periziato dalla compagnia assicurativa né il rifacimento totale delle tappezzerie tinteggiature o piastrellature anche se non potessero offrire materiale di scorta per i ripristini.

Il capitale da assicurare, corrispondente al valore di ricostruzione iniziale.

L'Amministratore curerà il pagamento dei premi della Compagnia Assicuratrice e la ripartizione delle spese fra i condomini in base alla Tabella di proprietà

Art. 34

Denuncia sinistri

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l'Amministratore nei termini prescritti, fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati a cura dell'amministrazione alla Società Assicuratrice.

Art. 35

Liquidazione sinistri

Qualora la Compagnia Assicuratrice preavvisi il sopralluogo dei suoi periti per l'accertamento e la valutazione dei danni denunciati, l'Amministratore potrà provvedere alla nomina di un tecnico il quale parteciperà eventualmente, in contraddittorio, alla stesura ed alla sottoscrizione del relativo verbale.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore è riservata all'Amministratore del Condominio.

Art. 36

Norme generali

Il condomino è tenuto all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento e di ogni altra disposizione di legge vigente in materia di Condominio.

Deve di regola astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini. Deve inoltre rispettare la pulizia delle parti di uso comune ed osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza.

Ogni condomino deve usare i propri locali in modo da non arrecare danni o disturbi violando i patti condominiali e la legge.

Art. 37

Ulteriori divieti

Oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli è inoltre vietato quanto di seguito previsto.

È proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro, all'ordine pubblico o al buon costume.

È vietato tenere nelle unità immobiliari mobili ed oggetti di peso superiore alla portata massima dei solai calcolati nei termini di legge, secondo la destinazione d'uso dei locali, ritenendosi il Condomino responsabile per i danni che da tale inosservanza potessero derivare al fabbricato.

Le unità immobiliari che costituiscono il Condominio devono essere utilizzate con assoluto divieto di luogo di ospitalità per il pubblico, o case di appuntamento per l'esercizio della prostituzione e o pornografia.

È vietato destinare le unità immobiliari ad uso di Uffici pubblici o associazioni politiche o sindacali; di gabinetti di cura ed ambulatori, di enti assistenziali o mutualistici; di studio medico, anche privato, specializzato in malattie infettive e contagiose; di scuola di qualsiasi ordine e grado, di scuola di ballo, di canto o di musica; di agenzia di collocamento; nonché a qualsiasi altro uso contrario all'igiene, o che possa provocare rumori o confusione o comunque disturbo al quieto vivere per l'affluenza incontrollata di clienti nei locali condominiali.

E' assolutamente vietato arrecare immissioni nocive o molestie nelle proprietà comuni ed in quelle individuali. In caso di uso di strumenti musicali all'interno delle singole unità immobiliari, si potrà suonare tra le ore 9.00 e le 13.00 e tra le 15.30 e 19.00, e comunque, nei limiti della convivenza civile e senza mai arrecare pregiudizio al pacifico godimento delle unità immobiliari confinanti e senza disturbo per la quiete.

Gli impianti acustici e sonori devono essere utilizzati nel rispetto della quiete e nei limiti della convivenza civile, con assoluto divieto di immissioni rumorose nelle proprietà individuali.

Eventuali scuotimenti e riparazioni rumorose per pulizia e manutenzione, tali da arrecare disturbo agli altri, potranno cominciare non prima delle 09:00 e dovranno cessare alle ore 13:00, potranno essere riprese alle 15:00 ed avere fine alle 19:00, e comunque non potranno essere intraprese nei giorni festivi e nella giornata di sabato e dovranno essere contenute nei limiti del normale.

Quanto sopra vale anche per l'uso di attrezzi e macchine per la coltivazione e manutenzione di giardini e terrazzi.

I condomini proprietari dei soli box/posti auto hanno diritto di accesso al fabbricato mediante il passaggio pedonale e carraio posti al piano terra. Hanno, inoltre, diritto di attraversare le zone verdi con le indicazioni generiche poste a carico di tutti i condomini. Ai condomini proprietari dei soli box/posti auto non è concesso raggiungere le proprie destinazioni in entrata ed in uscita mediante l'utilizzo di androni ed ascensori posti a servizio della Torre. L'utilizzo delle scale della Torre, è consentito ai condomini non residenti solo in caso di emergenza essendo state le stesse individuate come via di fuga.

È fatto assoluto divieto di applicare insegne sui muri interni ed esterni condominiali, salvo il diritto di applicare targhe in ottone di ragionevoli dimensioni, che devono essere approvate dall'Assemblea nel rispetto del decoro e dell'estetica dell'edificio.

È assolutamente vietato caricare gli ascensori con dei pesi tali da arrecare pericolo per chi lo usa e che possano danneggiarlo.

È assolutamente vietato per i condomini non residenti, domiciliare la propria corrispondenza ordinaria e straordinaria presso lo stabile, utilizzare la zona fitness con i relativi impianti.

È vietato attraversare le zone verdi se non negli appositi incamminamenti. Nelle zone verdi è vietato consumare pasti o effettuare bagni solari in abbigliamento succinto.

La regolamentazione per orario e utilizzo di zone fitness ed eventuali zone gioco sarà stabilita dall'amministratore sentito il parere dei consiglieri.

È assolutamente vietato liberare gli animali domestici. Il loro passaggio nelle aree comuni sarà consentito solo in presenza dei proprietari i quali saranno tenuti a ripulire immediatamente eventuali deiezioni prodotte. Il passaggio dovrà avvenire con appositi contenitori o al guinzaglio.

Il condomino che contravvenga ai divieti previsti dal presente Regolamento di Condominio, salvo l'obbligo di risarcimento danni nei confronti dei condomini eventualmente danneggiati, dovrà provvedere alla riduzione in pristino dell'opera eseguita in contravvenzione degli obblighi o alla riparazione del bene individuale o condominiale danneggiato. Inoltre per ogni effrazione riscontrata e comunicata in forma scritta verrà elevata una multa di € 50,00 a carico del contravventore. L'importo verrà inserito in un fondo di riserva. L'amministratore è autorizzato nell'ambito dei suoi poteri a ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso non vi fosse una risposta positiva ai richiami per il rispetto nelle norme di regolamento.

È vietato manomettere gli impianti, idrico, del gas e di scarico delle acque bianche e nere ecc., posti all'interno delle porzioni immobiliari.

È vietato mantenere ed allevare animali di bassa corte e tenere nelle parti di proprietà esclusiva, animali non domestici o, comunque, pericolosi e/o esotici, che possano costituire pericolo a causa dell'aggressività, o per motivi igienico-sanitari o della pubblica tranquillità.

È vietato occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie, con oggetti o mobili di qualsivoglia le aree di proprietà comune, ovvero anche depositarvi materiali ed altro, nonché limitarne la disponibilità.

L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori alle porzioni immobiliari di singoli condomini; nel caso, l'occupazione deve essere però limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve in ogni modo impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini e deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministratore del Condominio.

È vietato sciorinare la biancheria o stendere i panni e/o tappeti alle finestre e/o nei giardini e sui terrazzi.

È vietato gettare oggetti o qualsiasi cosa dalle finestre o dai balconi. Non è consentito battere o spazzolare tappeti.

Art. 38 Regole Speciali

Obblighi e divieti inerenti l'uso dell' area fitness e del locale condominiale al piano primo.

L'uso dell'area fitness e del locale condominiale al piano primo verrà disciplinato dalle "Regole Speciali" che verranno sottoscritte dai condomini per approvazione.

La modifica delle Regole Speciali è di competenza dell'Assemblea di Condominio con le medesime maggioranze costitutive e deliberative richieste dalla legge per le modifiche del Regolamento di Condominio.

Allegati

Formano parte integrante del presente Regolamento di Condominio gli allegati elaborati planimetrici, le tabelle dei millesimi.

Art. 39

Valore giuridico

Il presente Regolamento vincola tutti coloro che, a qualunque titolo, posseggono o possederanno parti del complesso immobiliare di cui al titolo.

Per eventuali modifiche ed aggiornamenti del Regolamento medesimo, varranno le vigenti disposizioni di legge e successive modifiche in materia. L'eventuale motivo di nullità di una sola clausola del presente regolamento non potrà comportare motivi di annullamento dell'intero regolamento contrattuale, ma solo della clausola medesima.

Art. 40

Norme Transitorie

Per il primo anno di gestione sarà consentito un esercizio diverso dai 12 mesi.

Per i primi tre anni il servizio di portierato sarà svolto da dipendente del Condominio scelto dalla Milano 1 Srl

Art. 41

Richiami

Il Regolamento di Condominio, in quanto vincolante delle singole unità immobiliari dello stabile, dovrà essere sempre richiamato in ogni contratto di acquisto, di successivo trasferimento della proprietà o di qualunque diritto reale di godimento nonché di locazione delle singole unità.

Deve quindi intendersi accettato in ogni sua parte da ogni acquirente e conduttore senza eccezioni o modifiche di sorta.

Per tutto ciò che non è espressamente previsto o precisato nel presente Regolamento di Condominio, valgono le vigenti disposizioni di legge.

I Condomini prendono atto dell'esistenza di un impianto di videosorveglianza installato per ragioni di sicurezza ed autorizzano ai sensi della normativa sulla privacy l'utilizzo di detto apparato. Il servizio di videosorveglianza potrà essere disattivato con l'unanimità dei consensi di tutti gli appartamenti al condominio.

La soppressione del servizio di portierato potrà avvenire le maggioranza qualificata richiesta dal comma 5 dell'art. 1136 codice civile e dall'art. 1120 codice civile.

Arbitrato

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra i condomini in relazione al rapporto condominiale, tra questi e l'amministratore e tra il Condominio e i Condomini, saranno demandate per la loro risoluzione ad un arbitro unico da nominarsi di comune accordo tra le parti in conflitto.

Mancando l'unanimità dei consensi per la nomina dell'arbitro unico, la parte più diligente chiederà al Presidente del Tribunale di Milano di procedere alla nomina dell'arbitro. Dalla comunicazione dell'intervenuta nomina, l'arbitro disporrà di novanta giorni per l'espletamento del mandato conferitogli. Sede dell'arbitrato sarà Milano, ove dovranno svolgersi la attività del procedimento.

L'arbitro delibererà in via rituale e secondo diritto.

Sono espressamente escluse dal rito dell'arbitrato le liti non compromettibili in arbitri ai sensi della normativa vigente nonché le azioni dell'Amministratore per il recupero delle spese condominiali nei confronti dei condomini morosi e l'eventuale opposizione al decreto ingiuntivo di pagamento o azioni consequenziali come il sequestro, pignoramento e vendita dell'unità immobiliari volte al recupero delle spese condominiali non versate.

Si allegano al presente Regolamento di Condominio di cui fanno parte integrante e sostanziale:

- Allegato n. 1 tabelle millesimi