

REGOLAMENTO CONTRATTUALE DI CONDOMINIO RIGUARDANTE LO STABILE IN MILANO
VIA LESA N° 5

==.==.==.==.==.==.==.==.

Il presente Regolamento di Condominio viene allegato o richiamato in ogni atto di compravendita delle unità immobiliari dello stabile di Via Lesa n° 5 in Milano, in quanto ne fa parte integrante.

Ciascun condomino, pertanto, é obbligato all'osservanza di quanto stabilito nel presente Regolamento, tanto in proprio quanto per i propri eredi ed aventi causa.

ART. 1 - LA PROPRIETA' COMUNE

Sono di proprietà ed uso comuni a tutti i Condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un Condomino. Specificatamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, il cortile, il sottosuolo, le fondamenta, il tetto o lastrico solare, i muri maestri, pilastri e architravi, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali che siano di facciata;
- il portone, l'androne, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine e le finestre, gli infissi e serramenti che trovansi in tali parti;
- i locali di deposito immondizie, i locali occupati dagli impianti di ascensori e riscaldamento;
- gli impianti di riscaldamento centrale e ascensore, gli impianti elettrici e di forza motrice, gli impianti di gas, luce, antenna televisiva comune, citofonico, acqua e fognatura, sino agli attacchi con le proprietà individuali. La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino é proporzionata al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nella tabella allegata.

ART. 2 - USO DELLE PARTI COMUNI

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo e con facoltà dell'amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere la osservanza dei divieti:

- 1°) occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto. Fa solo eccezione la sosta di automezzi, nel cortile, per le operazioni di carico e scarico;
- 2°) tenere animali non domestici ed alloggiare quelli domestici negli spazi comuni;
- 3°) stendere apnni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali;
- 4°) destinare i locali a godimenti ed usi che possano arrecare disturbi o danni allo stabile o agli abitanti di esso o, che, per effetti di rumori e di esalazioni o simili eventi, e per ragioni di ordine morale, contrastino col decoro, la tranquillità, l'igiene e la decenza della casa. E' fatto, pertanto, divieto di destinare i locali ad uso di uffici pubblici e/o privati che comportino assembramenti di persone, asini di infanzia, sanatori, gabinetti di cura o cliniche per lamattie infettive o mentali, agenzie di pegno, scuole di canto, di musica e di ballo nonchè sale da ballo, ricoveri e locali notturni, dandosi atto che tutte tali specificazioni si intendono esemplificative e non tassative;
- 5°) applicare insegne e targhe, salvo quelle riguardanti eventuali ditte che potranno essere collocate esclusivamente sulla facciata ai lati del portone di ingresso, purchè regolarmente approvate dalle competenti Autorità e non contrastino con l'estetica del fabbricato;
- 6°) fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni;
- 7°) fare riparazioni delle parti e degli impianti comuni

ART. 3 - DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI

E' vietata qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri Condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza.

A tutti i condomini é tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8 e dopo le ore 22, nonché l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo, eccedenti la normale tollerabilità.

Ciascun condomino é responsabile per i danni provocati da esso o dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'articolo 2049 cod. civ. ed é altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti e impianti nella sua proprietà esclusiva.

ART. 4 - L'AMMINISTRATORE

Nomina e revoca dell'Amministratore

L'Amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Il compenso annuo dell'amministratore verrà determinato al momento della nomina.

Poteri e doveri dell'amministratore

L'amministratore può e deve:

- eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini;
- curare l'osservanza del regolamento del condominio, compreso il precedente art. 3, con ampi poteri di decidere tutte le azioni;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere tutti gli atti conservativi nei diritti inerenti le parti comuni;

- rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi, che nei confronti dei singoli condomini;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;
- disporre, secondo l'andamento stagionale, l'anticipazione o prosecuzione del riscaldamento rispetto al periodo normale purchè abbia ottenuto da parte degli utenti (condomini e inquilini) la maggioranza numerica dei consensi in misura non inferiore al 60% (sessanta-percento) del complessivo, con l'intesa che le decisioni determinatesi col voto maggioritario dovranno essere obbligatoriamente accolte anche dalla minoranza dissenziente;
- a predisporre per ogni gestione annuale - che ha inizio al 1° luglio di ogni anno - un progetto preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino; detto progetto preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; tale approvazione darà titolo all'amministratore per agire eventualmente nei confronti dei condomini morosi (art. 63 Disp. Attuazione del .C.C)
- presentare all'assemblea per l'approvazione, entro i novanta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude al 30 giugno.

L'Amministratore, invece, non é tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei condomini.

ART. 5 - IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Qualora l'assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un consiglio di condominio composto di un numero dispari di membri, col compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni e di tentare di dirimere eventuali controversie fra condomini.

Il consiglio di condominio, non disponendo di alcun potere disciplinare, non dovrà in modo assoluto interferire nell'operato dell'amministratore, il quale, come detto sopra, agirà in osservanza delle decisioni dell'assemblea ed alle disposizioni del presente regolamento.

ART. 6 - L'ASSEMBLEA

L'Assemblea é composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà non può intervenire in assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto della Legge all'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Qualora il condomino sia una società, questa interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Qualora il condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso (ad es. marito e moglie ecc.) ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro-indiviso.

Ogni condomino può delegare o rappresentarlo in assemblea un suo familiare o procuratore o un altro condomino. La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed é valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce.

Convocazione

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 90 giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno due condomini

che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, potrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea é l'avvenuta convocazione di tutti indistintamente i condomini mediante lettera raccomandata. L'invito, che deve contenere l'ordine del giorno, col dettaglio degli argomenti da discutere, va notificato al domicilio di ciascun condomino, che, per ogni effetto legale, si intende eletto, in difetto di un proprio diverso domicilio nell'unità immobiliare del condomino stesso.

Non può infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio all'amministratore. Ogni qualvolta l'assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti a fungergli da segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

Validità delle delibere

In prima convocazione l'assemblea si intende costituita validamente con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno due terzi del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione é valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

- a) le delibere concernenti la nomina e revoca dell'amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le modifiche o integrazioni del presente regolamento, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli inter-

venuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;

- b) le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni, la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e di almeno due terzi del valore dell'edificio.

Limiti dei poteri dell'assemblea

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle Leggi, non può deliberare modifiche al regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

Il verbale dell'assemblea

Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario, quanto segue:

- 1) il luogo, ora di inizio e termine, ordine del giorno dell'assemblea;
- 2) elenco degli intervenuti di persona o per delega e rispettive quote millesimali;
- 3) resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome dei proponenti.

Il verbale deve essere firmato dall'amministratore, dal presidente dell'assemblea dal segretario e da un altro condomino.

L'amministratore è tenuto a inviare a mezzo raccomandata copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti, entro 10 giorni dalla delibera.

Impugnazione delle delibere

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.

Contro le deliberazioni contrarie alla Legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente o che abbia espresso in assemblea un voto contrario, può fare ricorso alla Autorità giudiziaria.

Il ricorso - sotto pena di decadenza - deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro trenta giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

ART. 7 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Le spese condominiali sono ripartite fra tutti i condomini secondo la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni spettano a ciascuno (tabella allegata).

Tuttavia in applicazione degli articoli 1123, 1124, 1125 e 1126 cod. civ. saranno, invece, ripartite come segue le spese di cui appresso:

- a) riscaldamento centrale: come da tabella millesimale (voce riscaldamento)
- b) ascensore : come da tabella millesimale (voce ascensore)
- c) acqua potabile : in base al numero degli utenti
- d) spese generali (pulizia, luce, immondizie, assicurazione, tasse, spese amministrative, manutenzione ordinaria, ecc.)
: come da tabella millesimale (voce spese generali)
- e) terrazze a livello : che servano di copertura a proprietà di altri condomini sottostanti: in base alle norme di cui all'art. 1126 c.c.
- f) solai, pavimenti e soffitti : secondo quanto indicato dall'art. 1125 c.c.

Non spetta, per alcun motivo, esonero totale o parziale delle spese ad altro condomino, né la possibilità di rinunciare a servizi di cui usino alla data dell'approvazione di questo regolamento.

ART. 8 - NORME FINALI

Assenza

Il condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di tre giorni è tenuto ad indicare all'amministratore l'indirizzo della persona che sia in possesso delle chiavi di ingresso della proprietà stessa, per poter intervenire in casi di urgente necessità.

Locazioni delle proprietà individuali

Il Condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a fare presente ad essi l'obbligo a rispettare le disposizioni del presente Regolamento di Condominio.

Il Condomino, però, non può avvalersi dell'opera dell'amministratore per fare osservare ciò, né tantomeno, per la eventuale riscossione delle quote condominiali dal suo inquilino.

Vendita della proprietà o costituzione di usufrutto da parte dei condomini

Quando un condomino venda ad altri, in tutto o in parte, il diritto di proprietà o costituisca un diritto di usufrutto è tenuto a darne immediato avviso all'amministratore, poichè il condomino venditore, per tale mancata segnalazione, rimane responsabile ad ogni effetto nei confronti del condominio per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione dovesse derivare.

Accesso alle proprietà individuali

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore, verso semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti necessari che interessano le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843 Cod. Civ.

Assicurazioni

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi e da responsabilità civile. Qualora all'atto della costituzione del Condominio fosse già in corso una polizza di assicurazione; in pro-

posito stipulata dalla precedente proprietaria, l'amministratore ravvisasse che l'ammontare del capitale assicurato non corrisponde quanto meno al costo attuale dell'eventuale ricostruzione dello stabile, dovrà preoccuparsi di proporre all'assemblea il sollecito aggiornamento della polizza.

Rinvio alle norme di Legge

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme di legge in vigore con particolare riferimento agli articoli 1120, 1121 (in materia di innovazioni) 1102 (in materia di uso e modificazione delle cose comuni da parte del singolo condomino) 1126 (in materia di perimento totale o parziale dell'edificio).

FIRMATO ALL'ORIGINALE

DAVIDE BOMBELLI

MAZZOCCO ATTILIO

SPECIA GILDA

Dott. FULVIO ZOPPI, Notaio.

Certifico io sottoscritto Notaio Dottor FULVIO ZOPPI che la presente copia, composta di otto fogli, è conforme all'originale.

Milano, 27 DICEMBRE 1978

CONDominio IN MILANO

ALLEGATO A ALLA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

VIA LESA N. 5

IN DATA 1.12.1978 REP.N.50769

RIPARTIZIONE MILLESIMALE

piano	numero	proprietario	proprietà'	spese generali	riscaldam.to	ascensore
Te	1		27.44	18.98	26.32	-
"	2		34.70	24.01	31.53	-
"	3		25.26	17.47	21.34	-
"	4		18.66	12.91	17.75	-
"	5		19.05	13.18	18.05	-
"	6		21.02	14.54	19.88	-
"	7		18.95	13.11	16.99	-
Ri	8		15.57	17.29	20.28	-
Ri	9		19.70	21.88	25.67	-
1°	10		16.66	18.09	16.33	15.26
"	11		15.96	17.33	16.42	14.73
"	12		24.71	26.83	22.01	18.49
"	13		17.91	19.45	18.54	16.15
"	14		10.92	11.86	11.64	11.52
2°	15		16.81	18.09	17.21	18.22
"	16		16.10	17.33	16.42	17.69
"	17		21.17	22.78	22.01	21.45
"	18		18.07	19.45	18.54	19.11
"	19		11.02	11.86	11.64	14.48
3°	20		17.04	18.09	17.21	22.66
"	21		16.32	17.33	16.42	22.13
"	22		21.45	22.78	22.01	25.89
"	23		18.32	19.45	18.54	23.55
"	24		11.17	11.86	11.64	18.92
4°	25		17.41	18.09	17.21	28.22
"	26		16.67	17.33	16.42	27.69
"	27		18.46	19.19	15.00	26.73
"	28		18.85	19.59	14.82	26.61
5°	29		17.78	18.09	17.21	32.39
"	30		17.03	17.33	16.42	31.86
"	31		15.42	15.68	15.00	30.90
"	32		15.55	15.82	14.82	30.78
Ri	33		14.80	16.44	19.28	-
"	34		15.05	16.72	19.61	-
"	35		14.61	16.22	19.03	-
1°	36		15.88	17.24	16.33	14.67
TOTALE						

tekim

[illegible]