

REGOLAMENTO CONDOMINIALE "ARTEMISIA"

Il presente regolamento vale per lo stabile posto in Milano con accesso da via Binda 27, cortile interno e cantine identificati alle seguenti coordinate catastali mapp. 136 - foglio 544 (salvo modifica comunale)

Il Condominio oggetto del presente regolamento viene denominato Condominio Binda. Al presente regolamento, di cui costituiscono parte integrante, sono allegate le tabelle millesimali e la planimetria completa dello stabile con indicazione delle parti e dei servizi comuni. Il presente regolamento deve considerarsi di natura contrattuale ed è quindi vietata qualsiasi modifica se non con il consenso di tutti i partecipanti al Condominio. I condomini locatori, in occasione della stipula dei contratti di locazione, dovranno far sottoscrivere ai locatari per presa visione ed accettazione il presente Regolamento affinché anch'essi si adeguino a quanto statuito. Il condomino che alieni l'unità immobiliare di sua proprietà è tenuto ad obbligare l'acquirente ad osservare le disposizioni del presente regolamento che dovrà essere richiamato nel contratto di compravendita ed a far pervenire sollecitamente all'amministratore la comunicazione dell'avvenuto trasferimento con le generalità e l'indirizzo del nuovo condomino, eventualmente con un estratto del relativo atto di compravendita.

Art.1 - La proprietà comune

Sono di proprietà e uso comune, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose ed impianti che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o della Società venditrice.

Specificatamente:

Sono di proprietà comune di tutti gli aventi titolo sulle unità immobiliari costituenti l'edificio e box:

1. L'area su cui sorge l'edificio, con tutte le sue pertinenze e con le seguenti precisazioni:

- di proprietà:

- 1) gli androni di ingresso pedonale e carraio attraverso il fabbricato
- 2) porzione di cortile a ridosso del fabbricato salvo che titolo non sancisca diversamente
- 3) I ballatoi ai piani salvo che titolo non sancisca diversamente
- 4) Il giardinetto posto nell'area cortilizia salvo che titolo non sancisca diversamente
- 5) I locali tecnici ed annessi servizi
- 6) Il locale spazzatura (vedi di uso esclusivo:
 - 1) Il giardinetto sancito da titolo
 - 2) L'area cortilizia sancita da titolo
 - 3) I ballatoi sanciti da titolo

(il tutto meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico che si allega)

2. Il sottosuolo
3. Le fondazioni e tutte le strutture portanti verticali ed orizzontali
4. I muri d'ambito perimetrali e quelli dei vani scala ed ascensori
5. Le coperture, i relativi manti impermeabili, le torrette, i comignoli, i terminali delle canne di ventilazione, di esalazioni e simili; fanno eccezione i lastrici solari che costituiscono terrazze e balconi a livello annessi a singole unità immobiliari di proprietà individuale per i quali la competenza in ordine sia alla proprietà che all'attribuzione di tutte le spese di manutenzione è regolata per legge (art. 1126 C.C) le le canne fumarie, le torrette, i comignoli, i terminali delle canne di ventilazione, di esalazioni e similiche servono impianti termo autonomi e proprietà private.
6. Gli scarichi, i pluviali, i canali di gronda, le converse e le altre opere in rame ed in lamiera a tetto ed applicate in facciata
7. Cancelli pedonali e carrai con annessi meccanismi
8. Le griglie di areazione ai piani cantina e box
9. Le condotte verticali e suborizzontali di fognatura
10. Le canne di esalazione, di ventilazione, nonché quelle predisposte per la aerazione meccanica dei servizi con le relative apparecchiature per l'estrazione forzata dell'aria e quant'altro pertinente; gli sfiati e simili.
11. Le linee di alimentazione elettrica per la illuminazione e per la forza motrice con i relativi tubi contenitori e le annesse apparecchiature, i montanti acqua e gas, i tubi vuoti del telefono; il tutto sino agli attacchi con i contatori e/o con i corrispondenti impianti di competenza delle singole unità immobiliari di proprietà individuale
12. Gli impianti elettrici di illuminazione coi relativi corpi illuminanti e quelli di forza per i servizi casa
13. L'impianto dei citofoni ed apriporta automatico, posizionati nel condominio frontista, esclusi gli apparecchi installati nelle singole unità immobiliari che sono di proprietà dei titolari delle stesse (vedi artt. 9 e 13)
14. Il locale spazzatura (vedi artt. 9 e 13)
15. Le cassette della posta posizionate in prossimità del passo carraio (vedi art. 9)

16. L'impianto della televisione centralizzato con tutte le annesse apparecchiature elettriche, la centralina, l'antenna a tetto e quant'altro, escluse le derivazioni e le prese pertinenti ciascuna unità immobiliare che sono di proprietà esclusiva dei titolari delle stesse
17. L'impianto antincendio con le relative bocchette, lance, manichette e quant'altro pertinente
18. L'impianto dell'ascensore con tutti gli annessi motori, funi, argani ed apparecchiature meccaniche, elettriche ed elettroniche, quadri, allarmi ecc. con le cabine e quant'altro pertinente ovunque allogato ed infisso nell'ambito dell'edificio
19. Impianto di riscaldamento, macchinari, tubazioni montanti e discendenti, contabilizzatori compresi, fino al punto di diramazione nelle singole unità immobiliari fino alle diramazioni delle unità ad esso collegate.
20. I vani, i locali e gli altri spazi comuni coperti. Detti vani, locali e spazi comuni sono precisamente: nell'ambito dell'edificio: l'ingresso, i cancelli pedonali e carrai, i marciapiedi, il portico, l'andito a piano terra, gli atrii ed i vani imbarco e sbarco ascensori, i passaggi ed i corridoi ai piani, le fioriere, i vani occupati dagli impianti ascensore, dai misuratori e dalle attrezzature, comunque pertinenti agli impianti centralizzati. Tutto con quanto contenuto, fisso ed infisso, pertinente (casellari, apparecchi, corpi illuminanti, grate verticali, ed orizzontali, chiusini, portelli e simili) e con i relativi serramenti (porte, finestre e simili) la scala ed i relativi parapetti laterali in muratura od in metallo, il contatore acqua generale del condominio (per il quale vige una servitù di passaggio), il locale contatore elettrici, il locale immondezzaio, il locale tecnico, corridoi di disimpegno cantina e vano scala, i ballatoi; il tutto con i relativi infissi, attrezzature, portelli, chiusini e simili
21. Ed inoltre ogni cosa, impianto e quant'altro che, sebbene sopra non elencato sia per legge o consuetudine considerato o possa considerarsi bene comune condominiale, in quanto necessario al funzionamento del condominio nel suo assieme ed all'esercizio dei servizi generali casa
22. È considerato bene comune del condominio l'estetica delle facciate in ogni loro parte e dettaglio

Art. 2 – Diritti sulle cose comuni ed obblighi relativi

- a) le quote di comproprietà sulle parti e cose comuni indicate nel precedente art. 1 competono a ciascuno condomino avente titolo sulle unità immobiliari costituente l'edificio eretto in condominio;
 - sono proporzionate al valore delle rispettive unità immobiliari in proprietà
 - sono espresse in millesimi nel titolo di acquisto
 - sono indicate nella colonna nominata "proprietà" delle tabelle millesimali allegate
- b) le quote di gestione competono a ciascun condomino dell'edificio;
 - sono espresse in millesimi e sono indicate nella colonna "gestione" delle tabelle millesimali
- c) le quote di gestione sugli impianti ascensori e scale (straordinarie) competono a ciascun condomino dell'edificio;
 - sono espresse in millesimi e sono indicate nella colonna "ascensore" delle tabelle millesimali
- d) Le quote di gestione del riscaldamento ed acqua calda sanitaria competono a ciascun condomino dell'edificio
 - sono espresse in base ai rilevamenti dei contabilizzatori per il 95% e per il 5% in base ai millesimi di proprietà
- e) le quote di gestione box competono a ciascun condomino dell'edificio;
 - sono espresse in millesimi e sono indicate nella colonna "proprietà" delle tabelle millesimali
 - sono espressi dalle quote menzionate nei primi due commi del presente articolo tutti i diritti e correlativi obblighi dei condomini e dei partecipanti alle comunioni tecnologiche
- f) nessun condomino e/o partecipante può, anche rinunciando al suo diritto, sottrarsi al pagamento del contributo ad esso competente nelle spese per la conservazione, ricostruzione e gestione delle cose comuni
- g) tutti i condomini e/o partecipanti sono obbligati ad attenersi al presente regolamento per quanto attiene l'uso e l'amministrazione sia ordinaria che straordinaria dei beni, cose, impianti e quant'altro comune

Art. 3 – Uso delle parti comuni e Disciplina interna

Sono vietati in modo tassativo i seguenti usi delle cose comuni e delle cose di uso comune:

- a) occupare, sporcare, ingombrare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, con oggetti, materiali, suppellettili di qualsiasi genere, cicli, motocicli, automezzi e quant'altro i marciapiedi esterni, gli anditi, gli atrii, i vani imbarco e sbarco ascensori, i pianerottoli, le scale, le soglie dei portoncini di primo ingresso, i corridoi, gli altri locali o vani di passaggio e/o di uso comune, siti nell'ambito dell'edificio nonché i corselli, gli slarghi, il cortile. Fanno eccezione negli spazi a ciò destinati:
 - 1) l'occupazione, con materiale da costruzione per le manutenzioni e innovazioni, temporanea e con l'assenso dell'amministratore
 - 2) l'occupazione temporanea con suppellettili in occasione di traslochi
 - 3) la sosta di automezzi per le operazioni di carico e scarico di quanto suddetto
 - 4) Rastrelliere porta biciclette (ove l'assemblea abbia deliberato in merito)

- b) battere , scuotere o stendere nei detti luoghi tappeti , capi di vestiario , lenzuola , materassi , cuscini , biancheria e quant'altro. La battitura dei tappeti e simili come sopra non è consentita ne sui balconi ne al di fuori degli stessi o sulle finestre, mentre è tassativamente vietato lo stendere panni o altro fuori dai balconi o apporre altro sulle facciate in modo visibile dall'esterno. E' consentito solamente la posa di fioriere entro i balconi in modo che non creino stillicidio nelle proprietà sottostanti e sui passanti.
- c) ricoverare animali negli spazi comuni
- d) sovraccaricare , oltre i limiti di portata dei solai , i locali , i balconi e le terrazze
- e) lavare e parcheggiare automezzi nel cortile e nei corselli dei box
- f) gettare negli acquai e nei vasi dei gabinetti materiale o cose che possano ingombrare le tubazioni o condotte di scarico . Per quanto concerne le spese occorrenti allo sgombero di scarichi , condotte e canne , *vedesi l'art. 9 lettera b)* .
- g) fare uso dell'ascensore come montacarichi : l'ascensore dovrà infatti servire al trasporto di persone e di piccoli oggetti personali , confermato come per legge il divieto d'uso dello stesso ai minori di 12 anni se non accompagnati
- h) apportare modifiche all'impianto centralizzato T.V. ed a quello di citofono ed apriporta automatico

ed inoltre

- l) che familiari e dipendenti non arrechino disturbo o danni ai vicini ; in particolare è vietato:
 - gettare acqua o qualsiasi altra cosa dalle finestre e dai balconi e bagnare i fiori dopo le ore 8 del mattino e prima delle ore 10 di sera ed in modo da recare danno o disturbo alle proprietà sottostanti
 - recare comunque disturbo ai condomini con schiamazzi , suoni , canti , danze , strumenti musicali od altro ed in particolare modo dalle ore 23 alle ore 8 . Per l'uso dei riproduttori audio , delle radio, Hi Fi e similari nonché dei televisori , viene fatto particolare appello alla discrezione degli abitanti dello stabile per un uso moderato , fatte comunque salve le disposizioni limitative e le norme di legge in merito.
 - tenere animali che possano creare molestia o la cui presenza contrasti comunque con le disposizioni dei competenti uffici d'igiene ; gli animali non dovranno essere lasciati liberi nei luoghi comuni ed in particolare i cani dovranno essere tenuti al guinzaglio o muniti di museruola pena un ammenda che verrà stabilita dall'assemblea condominiale
 - arrecare molestia col rumore provocato da macchine e motori nonché dai tubi di scappamento di autoveicoli e motoveicoli
 - far entrare nello stabile venditori ambulanti o questuanti
 - fare in genere alcuna cosa in dispregio alle vigenti leggi od ai regolamenti d'igiene o di Polizia
- m) richiamato il tassativo divieto di parcheggiare automezzi nei cortili, se non nei luoghi a ciò privatamente destinato, l'amministratore ha la espressa facoltà di far rimuovere anche a mezzo carro attrezzi gli autoveicoli stessi trasferendoli all'esterno della proprietà con sollievo di ogni sua responsabilità per eventuali danni o furti
- n) Eventuali modifiche della colorazione dello stabile, della colorazione e/o tipologia degli infissi e la posa di tende da sole dovranno essere deliberate in sede assembleare con le maggioranze previste dal 2° comma dell'articolo 1136 C.C.

Il mancato rispetto delle disposizioni sopra elencate comporterà l'addebito al condominio inadempiente di un ammenda il cui importo verrà stabilito dall'assemblea e che verrà accreditata al Condominio in detrazione delle spese ordinarie.

Per quanto in questo articolo non fosse espressamente stabilito si richiamano per analogia le norme di cui al modulo di Regolamento Generale per gli inquilini della Città di Milano depositato presso l'Associazione Milanese della Proprietà Edilizia , registrato a Milano il 16-04-1959 al n. 100684 vol. 581 I/B (Atti Privati).

Ogni condomino riconosce che i portieri e/o similari sono incaricati di richiamare i condomini stessi all'osservanza delle disposizioni di cui sopra e riferire all'amministratore le inosservanze.

Art. 4 – Innovazioni

I condomini , con la speciale maggioranza indicata nell'art. 6 lettera c) "Validità delle Delibere" sub 2, possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più comodo od al maggior rendimento delle cose comuni , purchè non in contrasto con quanto stabilito dal Regolamento Condominiale .

Sono però vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza statica del fabbricato , che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario e consista in opere , impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata , i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. In tale ipotesi i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia , in qualunque tempo , partecipare ai vantaggi dell'innovazione contribuendo nelle spese di esecuzione , computate al valore attuale pro-quota millesimale , e di manutenzione dell'opera . Se l'utilizzazione separata non è possibile , l'innovazione non è consentita , salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Art. 5 – Destinazione delle proprietà individuali – Divieti ed obblighi correlativi

- a) I singoli appartamenti debbono essere destinati di massima ad abitazione civile. E' tuttavia ammessa la destinazione ad ufficio , studio professionale e commerciale ma a condizione che non vengano compromessi il decoro e la tranquillità dello stabile e che le parti ed impianti comuni non siano assoggettati ad usi eccedenti la normalità, centri massaggi e/o estetici.
E' fatto tassativo divieto di destinare gli appartamenti a deposito di merci , scuole di qualunque genere , uffici pubblici , circoli , sede di partiti ed organizzazioni politiche e sindacali , ritrovi , pensioni , esercizi con lavorazione od attività notturne o che comportino la installazione di macchinari , ambulatori medici particolarmente per malattie contagiose , ambulatori veterinari , laboratori di analisi , sportelli bancari, attività contrarie alla morale e/o dedite alla prostituzione.
- b) Le cantine sono destinabili solo ad uso accessorio degli appartamenti e non sono locabili separatamente dalla proprietà di cui costituiscono pertinenza. Nelle suddette non possono svolgersi attività che comportino permanenza di persone, a magazzino per merci pericolose e/o deperibili e/o di grande valore.
- c) È vietato ai condomini proprietari di vani a piano terra di effettuare in essi scavi di qualsiasi genere ed entità.
- d) Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini sotto pena di risarcimento dei danni ; deve in ogni caso dare immediata notizia all'amministratore del condominio di qualsiasi guasto o rottura che abbiano a manifestarsi nel proprio appartamento – o nelle parti comuni; sia nel caso di tale notifica che in quello di mancata notifica , dovrà permettere agli incaricati dell'amministratore l'accesso ai propri locali per la constatazione e la eliminazione dei danni di interesse comune. E' vietato al singolo condomino di eseguire riparazioni delle parti ed impianti comuni , se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi il condomino dovrà notificare all'amministratore gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'Assemblea.
- e) Ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che credesse di apportare ; tali modifiche saranno sempre eseguite a cura e spese esclusive dell'interessato e dovranno essere preventivamente notificate all'Amministratore il quale , se necessario , potrà sentire il parere di un tecnico da retribuirsi a spese del condomino interessato. L'Amministratore avrà facoltà di fissare la data più opportuna per il compimento delle opere , nell'intento che le stesse abbiano a recare la minor molestia possibile agli altri condomini. Non saranno però consentite neppure nell'interno degli appartamenti opere che possano interessare le strutture portanti dell'edificio , che modifichino in qualsiasi modo le condutture dell'acqua , delle esalazioni , dei fumi o possano comunque riuscire di pregiudizio agli altri condomini.
- f) Nessun condomino potrà intraprendere nell'ambito della sua proprietà opere od applicare sulle facciate cose visibili che a giudizio insindacabile dell'Amministratore possano modificare l'architettura , l'estetica e la simmetria dello stabile. Resta confermato che neppure con il consenso di tutti i condomini potrà essere variata la consistenza volumetrica del fabbricato quale determinata nella licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano.
- g) Accesso – ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà da parte dell'Amministratore verso semplice preavviso , né può impedire che nella stessa vengano eseguiti i lavori necessari che interessino le parti comuni dell'edificio. In particolare i lastrici solari ad uso privato (terrazze a livello) sono soggetti a servitù passiva di accesso limitatamente ai lavori ed alle ispezioni da effettuarsi alle parti comuni dello stabile: E' fatto salvo il risarcimento dei danni conseguenti alle opere, con esclusione del risarcimento per limitazione temporanea e parziale di godimento della cosa se non nella misura prevista dal 1° comma dell'art. 1584 C.C.
- h) Numero abitanti – il numero degli abitanti di ogni appartamento deve essere proporzionato al numero dei suoi locali secondo le vigenti norme igienico-sanitarie.
- i) Locazione – il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà è tenuto ad inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni dei detti regolamenti , dei danni ecc. provocati da quest'ultimo .
- m) Assenza – il condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di tre giorni , è tenuto a comunicare all'amministratore , per i casi di urgente necessità , nome ed indirizzo della persona che eventualmente sia depositaria delle chiavi , ovvero l'indirizzo del luogo ove egli si rechi o sia reperibile ; ciò con piena responsabilità per le conseguenze eventuali che potessero derivare dalla omissione di tali comunicazioni.

Art. 6 – Assemblea

a) PARTECIPANTI E DELEGHE

L'assemblea è costituita unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà o usufrutto delle unità immobiliari che compongono l'edificio , o dai loro rappresentanti o dalle persone a ciò dai condomini espressamente delegate. Qualora condomino sia un gruppo di persone pro individuo , ha diritto di intervenire in assemblea una persona designata per iscritto dagli altri comproprietari pro individuo.

Ogni condomino può delegare un suo familiare , un altro condomino o altra persona a rappresentarlo in assemblea . La delega è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce . I condomini non possono conferire più di tre deleghe alla stessa persona , conferire deleghe al portiere.

b) CONVOCAZIONI

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 120 giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore di sua iniziativa o dietro richiesta di condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, dovrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della validità costituzionale dell'assemblea è l'avvenuto invito di tutti i condomini mediante lettera raccomandata. L'invito deve contenere l'ordine del giorno con il dettaglio degli argomenti da discutere e deve pervenire al domicilio di ciascun condomino almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per l'assemblea.

Non può infirmare la validità dell'assemblea la errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio almeno dieci giorni prima dell'assemblea all'amministratore.

Ogni volta 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 di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il Presidente chiama uno dei presenti o l'amministratore a fungere da segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

c) VALIDITA' DELLE DELIBERE

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno i due terzi del valore dell'edificio espresso dalle quote riportate nella colonna "proprietà" delle tabelle millesimali afferenti tutti i condomini.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti favorevoli 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 l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno un terzo dei condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio espresso in quote millesimali di proprietà. E' 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:

- 1) le delibere concernenti: la nomina e revoca dell'Amministratore; le liti giudiziarie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore; la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie, ivi compresi i restauri o rifacimenti e la verniciatura di ogni parte delle facciate e la posa di tende parasole o manufatti inerenti od equivalenti, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;
- 2) le delibere concernenti: le innovazioni dirette ad ottenere il miglioramento o l'uso più comodo e il maggior godimento delle cose e degli impianti o servizi comuni; la costruzione di nuovi impianti e l'attivazione di nuovi servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei partecipanti al condominio e di almeno la metà del valore dell'edificio;
- 3) le delibere concernenti modifiche del presente regolamento, che devono essere adottate con l'unanimità del consenso di tutti i condomini, e per atto scritto da registrare.

In ogni caso le deliberazioni concernenti il servizio degli ascensori vanno prese a maggioranza degli intervenuti e del valore rappresentato in assemblea calcolato in base ai millesimi riportati nella colonna "ascensore" delle tabelle millesimali afferenti il condominio.

d) LIMITI DEI POTERI DELL'ASSEMBLEA

La competenza dell'assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi; non può deliberare innovazioni o deroghe che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino; non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno; non può dettare divieti o concedere deroghe, nell'uso delle proprietà esclusive o comuni, che siano in contrasto al presente regolamento e specificamente con quanto espresso nell'art. 3

(vincoli, divieti, obblighi) del Capitolo 1; non può dettare divieti o consentire l'esecuzione di opere che siano in contrasto con i patti intervenuti con la proprietà o con terzi.

e) VERBALE DELL'ASSEMBLEA

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

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

Il verbale deve essere firmato dal presidente dell'assemblea, dal segretario, non da terzo intervenuto in qualità di delegato.

L'amministratore è tenuto ad inviare copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti, entro 30 giorni dalla deliberazione.

f) IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI

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

Contro le deliberazioni contrarie alla legge , al regolamento o comunque lesive del diritto di uno o più condomini , ogni condomino , assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario , può fare ricorso alla Autorità Giudiziaria . ai sensi degli articoli 1107 e 1109 del C.C.

g) SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER LITI GIUDIZIARIE

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio , i condomini dissenzienti possono separare le proprie responsabilità in ordine alle spese ed alle conseguenze della causa , per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo ufficiale giudiziario all'Amministratore entro 30 giorni dalla data in cui il condominio ha avuto notizia della deliberazione.

Se la causa ha esito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente , questi deve concorrere , pro-quota , a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

h) PARTICOLARI ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA – NOMINE

Oltre a quanto stabilito dalla legge , con particolare riguardo all'art. 1135 C.C , ed a quanto è implicito nei precedenti commi , nei modi e con le maggioranze ivi previste , l'assemblea dei condomini provvede:

- alle nomine dei Rappresentanti del condominio
- alla nomina dell'Amministratore del condominio

A tali nomine ciascun condomino concorre in ragione della propria partecipazione al condominio espressa nella colonna "proprietà" delle tabelle millesimali.

L'assemblea fissa infine l'ammontare della penalità per le trasgressioni al regolamento , prevista in art. 10 lettera g).

Art. 7 – Amministratore – Esercizio finanziario

ESERCIZIO FINANZIARIO

Il periodo di gestione annuale ha inizio il _____ di ciascun anno e termina al _____ dell'anno successivo.

NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

- l'amministratore per il primo anno di esercizio viene nominato dal Costruttore
- successivamente l'amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'Assemblea (art. 8 del Regolamento) con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore millesimale del condominio
- dura in carica per un intero esercizio annuo salvo quanto stabilito nelle norme transitorie ; può essere riconfermato
- dovrà trattarsi di Amministratore professionista. Il compenso annuo verrà determinato al momento della nomina

DOVERI E POTERI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore deve:

- a) convocare l'assemblea dei condomini ed eseguire le delibere dell'assemblea
- b) curare che il regolamento del condominio venga sempre osservato , con ampi poteri di decidere tutte le azioni anche giudiziarie che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza
- c) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune , con il fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini
- d) compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni
- e) 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
- f) ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità , con l'obbligo di riferire alla prima assemblea
- g) provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni , alla regolare tenuta del libro dei verbali , del libro cassa , delle copie dei titoli di acquisto dei singoli condomini , al pagamento delle imposte , alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso e ai rapporti con i fornitori , con le autorità amministrative e di polizia
- h) indire l'assemblea ordinaria almeno una volta all'anno entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio annuo , per rendere conto della sua gestione
- i) predisporre per ogni esercizio annuo un progetto preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino ; detto progetto dovrà essere

- approvato dall'assemblea e tale approvazione impegnerà i condomini al pagamento delle relative quote costituendo, nel contempo, titolo per l'amministratore onde agire nei confronti dei condomini morosi
- j) presentare all'assemblea per l'approvazione il bilancio della gestione relativa all'esercizio conclusosi
- k) contestare le trasgressioni al regolamento ed applicare le penalità previste
- l) accertare o far accertare anche da competenti appositamente delegati ogni anno o quando lo richieda il caso, i deterioramenti prodotti da forza maggiore da ripararsi a spese della collettività del condominio, e quelli causati dai condomini o locatari, provvedendo pure, qualora siano giudicate indispensabili, alle relative riparazioni accollandone la spesa ai condomini responsabili o che ne debbano rispondere per fatto di terzi, o alla collettività dal condominio nel primo caso
- m) L'amministratore, compiuti tutti gli atti formali amministrativi di cui ai precedenti commi del presente articolo e comunque necessari, ha il diritto di richiedere ai singoli condomini il versamento delle somme da costoro dovute. Ha la facoltà di richiedere ad ogni condomino, all'inizio di ogni esercizio di gestione, il deposito di un fondo spese per un ammontare sino all'80% dell'importo quale risulta dal bilancio di previsione da lui predisposto. Può infine chiedere all'assemblea la costituzione di un fondo di riserva per sopperire alle spese precedentemente di straordinaria amministrazione o connesse ad esigenze non prevedibili e per quelle di primo impianto. Ogni condomino dovrà provvedere al versamento delle quote di rispettiva spettanza entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di pagamento. Trascorso vanamente il termine di 30 giorni di cui sopra, sarà applicata una sanzione pecuniaria in ragione del 10% sulle somme dovute, oltre gli interessi di mora nella misura del 6% annuo. Trascorsi 30 giorni dalla data di espressa richiesta di versamento da parte dell'amministratore, il condomino moroso potrà essere convenuto in giudizio e l'amministratore potrà ottenere decreto ingiuntivo per la riscossione di quanto dovuto dal condomino stesso, immediatamente esecutivo nonostante opposizione (art. 63 disp. att. trans. C.C.)
- L'amministratore ha il diritto/dovere di richiedere rate anticipate nell'attesa di presentare il rendiconto consuntivo e preventivo che verranno conguagliate con la prima rata utile approvata in sede assembleare.

Inoltre l'amministratore:

- n) rappresenta con tutti i poteri il condominio, assistito dai consiglieri, in ordine a tutto ciò che concerne i servizi forniti dalle singole centrali tecnologiche (sovrapressione idrica, ecc.); le sue decisioni sono vincolanti per i condomini
- o) ha sempre il diritto di visitare i locali di proprietà dei condomini per ragioni del suo mandato
- p) non è tenuto ad alcun compito od assistenza nei rapporti tra i condomini ed i loro eventuali inquilini

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti al condominio; contro tali provvedimenti è però ammesso il ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dalla legge.

Qualora l'amministratore segnalasse di trovarsi in conflitto di interessi nell'esercizio delle sue funzioni, l'assemblea lo delegherà specificatamente al compimento dell'atto di cui si tratta o delegherà in sua vece uno dei condomini.

Art. 8 – Rappresentanti del Condominio (consiglieri)

- Sono stabiliti in numero di due e sono scelti tra i condomini proprietari
- Regolano i rapporti del Condominio con l'Amministratore
- Sono eletti dall'assemblea ordinaria annuale tra i condomini con le stesse maggioranze per l'elezione dell'amministratore
- Durano in carica per un intero esercizio e possono essere riconfermati
- Possono essere sostituiti, con regolare delibera assembleare, anche prima della scadenza del mandato; la sostituzione è tuttavia proponibile solo previa comunicazione scritta del consigliere da darsi all'Amministratore del condominio
- I consiglieri coadiuvano l'Amministratore nelle sue funzioni, in particolare, previo appuntamento, hanno libero accesso all'esame della contabilità, controllano che le deliberazioni dell'Assemblea siano puntualmente osservate

Inoltre i Rappresentanti del condominio, assieme al delegato del costruttore sino alla vendita di ogni sua residua proprietà nell'edificio, coadiuvano l'Amministratore nella sorveglianza che egli deve esercitare in ordine al funzionamento regolare dei servizi condominiali ed al rispetto delle norme di uso delle parti comuni e della disciplina interna prevista dal Regolamento, segnalando le eventuali deficienze od inosservanze allo stesso per gli opportuni provvedimenti. Assistono l'Amministratore nelle scelte e decisioni che egli deve prendere per l'adempimento del suo mandato ed inoltre si faranno portavoce degli altri partecipanti al Condominio. Hanno infine il compito di tentare di dirimere eventuali controversie fra Condomini.

I Rappresentanti del Condominio possono collegialmente e se lo riterranno opportuno, procedere, alla fine di ogni esercizio, alla revisione dei conti.

Art. 9 – Ripartizione delle spese comuni – Tabelle Millesimali

- a) Nella colonna denominata “proprietà” sono elencate le quote millesimali secondo le quali vanno ripartiti :
- gli oneri e le spese necessari per conservare , mantenere , restaurare (straordinaria manutenzione) , tutte le cose , gli impianti , i luoghi comuni o di uso comune o comunque di proprietà comune ed indivisibile del condominio , già descritte alla lettera a) del precedente art. 1 ; sono esclusi gli impianti di ascensore
 - le spese di primo impianto
 - gli oneri e le spese per le opere di innovazione di cui al presente art. 4
 - le spese di assicurazione di cui alla lettera b) del successivo art. 10
 - le spese di amministrazione
 - Nella colonna denominata “gestione” sono elencate le quote millesimali secondo le quali vanno ripartiti :
 - le spese di normale gestione ed interesse generale di competenza del condominio quali: la pulizia dei luoghi comuni , la illuminazione e la forza motrice , le spese di riparazione e piccola manutenzione delle cose , impianti e luoghi comuni o di uso comune già richiamati in a) , con le stesse esclusioni
 - le spese inerenti la manutenzione straordinaria con esclusione di ascensori e per le scale relativamente all'ordinaria manutenzione.
 - quanto annesso al servizio raccolta e trasporto rifiuti solidi (compreso bidoni e/o sacchi , loro sostituzione e rotazione , trasporto a livello stradale e quant'altro connesso)
 - **Le spese di manutenzione e conduzione del locale spazzatura**
 - **Le spese di manutenzione del passaggio pedonale di proprietà dei frontisti**
 - le spese inerenti il portierato e relative contribuzioni
 - Le spese di conduzione e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'impianto di riscaldamento oltre al 5% del consumo effettuato per quanti ne usufruiscono.
 - Le spese di primo impianto
 - **Le spese di sostituzione integrale delle cassette postali (le spese di manutenzione e riparazione sono a carico ed onere del singolo condomino)**
- b) Nella colonna denominata “ascensore” sono elencate le quote millesimali secondo le quali vanno ripartiti :
- tutte le spese di esercizio degli impianti ascensori , consumi elettrici compresi
 - le spese per manutenzione straordinaria , modifiche , ricostruzione anche delle scale
 - le spese di manutenzione ordinaria impianti
 - i tributi di qualsiasi genere connessi ai detti impianti
- c) Nella colonna denominata “riscaldamento” sono elencate le quote dei contabilizzatori le spese di conduzione e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'impianto di riscaldamento oltre al 95% del consumo effettuato per quanti ne usufruiscono.
- d) Nella tabella denominata “proprietà” sono elencate le quote millesimali secondo le quali vanno ripartiti :
- le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria , modifiche , ricostruzione del sito box

Nessun condomino può , nemmeno con definitiva rinuncia all'uso , sottrarsi alla contribuzione nelle spese per gli ascensori. L'immediata riparazione dei guasti e l'adempimento delle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta al controllo , anche se comporta sostituzione di parte degli impianti , è obbligatoria per tutti i condomini stessi , qualunque sia l'entità della spesa.

Fermo quanto ai precedenti commi è tuttavia ammesso che l'assemblea , nell'approvare una spesa che interessi solo un determinato gruppo di condomini , determini contemporaneamente come tale spesa vada eccezionalmente ripartita.

Si precisa che tutte le spese afferenti tinteggiatura e verniciatura di facciate , luoghi comuni , infissi esterni , avvolgibili, ringhiere e balconi , ancorchè di proprietà esclusiva , vanno ripartite coi criteri espressi nel comma a).

Per spese di primo impianto si vogliono intendere tutte quelle spese necessarie all'approvvigionamento ed acquisto una tantum dei mezzi , attrezzi ed attrezzature atti a consentire la messa in esercizio dei servizi condominiali.

Art. 10 – Norme particolari

- a) **Responsabilità** – Spese di riparazione e risarcimento dei danni derivanti da rotture od intasamenti delle tubazioni o da altri sinistri. L'intero condominio secondo le rispettive competenze , risponde delle conseguenze dannose causate alle proprietà individuali dei singoli condomini , da perdite di acqua ed allagamenti (per intasamento o rottura di condutture , fognature , pluviali e simili , anche a causa del gelo) , o da simili eventi , e semprechè tali sinistri abbiano avuto origine dagli impianti di proprietà comune e non ne sia stato individuato l'eventuale responsabile. Il singolo condomino risponde invece dei danni provocati alle parti comuni ed alle proprietà esclusive degli altri condomini nell'ipotesi di guasti , scoppio della caldaia , rotture e deterioramenti attribuiti ai suoi impianti

o per suo dolo o colpa , arrecati a strutture comuni , rivestimenti di pareti , corpi illuminanti , impianti in genere , serramenti impennate in cristallo , vetri ed a quant'altro . Gli interventi necessari per le riparazioni dei guasti e delle rotture , per lo sgombero degli scarichi in genere, che risultino provocati per fatto del singolo condomino, saranno ordinati dall'Amministratore; tutte le relative conseguenti spese saranno addebitate al condomino stesso. Ciascun condomino è responsabile anche per i danni provocati dai suoi familiari , dal personale al suo servizio o comunque da esso dipendente – ai sensi dell'art. 2049 c.c. – nonché dai terzi suoi ospiti o che si trovino per qualsiasi ragione presso di lui.

- b) Assicurazione – Il condominio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi e azione del fulmine, scoppio del gas, rottura dei tubi acqua e scoppio caldaie, infortunio, e derivanti dalla responsabilità civile, mediante assicurazione di tipo “globale fabbricati”. Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore dell'edificio esclusa l'area e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso.
- c) Targhe – Per l'applicazione e la posizione , forma , tipo , numero e dimensione di targhe, insegne e simili, deve essere richiesta la specifica approvazione dell'amministratore il quale deciderà in merito ed a suo insindacabile giudizio.
- d) Attacco di tende al balcone del piano superiore – Ogni condomino può attaccare, mediante opere che non pregiudichino la stabilità e provochino danni , tende alla base del balcone del piano superiore; ciò previo assenso dell'amministratore che , sentito il parere del Progettista e l'assemblea, impartirà le relative istruzioni vincolanti sulla qualità, caratteristiche e colore delle tende stesse affinché non vengano alterate le caratteristiche architettoniche degli edifici.
- e) Spese di riparazione delle terrazze a livello annesse a singole unità immobiliari di proprietà esclusiva – Quando si rende necessaria la riparazione di terrazze a livello per infiltrazioni di acqua o per altri motivi , la spesa di pavimentazione è a carico del proprietario della terrazza stessa mentre restano a carico di tutto il condominio le altre spese . Qualora le riparazioni si rendano necessarie per incuria o danni provocati dal proprietario della terrazza a livello, le spese saranno a totale carico di questi.
- f) Spese di riparazione dei balconi – Spese di riparazione e/o sostituzione di parapetti , serramenti ed altri infissi esterni – Le riparazioni necessarie ai balconi , onde evitarne la rovina anche parziale od il distacco di elementi che li compongono , sono a carico del condomino che ne sia proprietario esclusivo, fermo restando quanto disposto all'art. 1 ultimo comma del presente capitolo. Altrettanto dicasi per quanto concerne parapetti, serramenti esterni od altri infissi non già da verniciare ai fini estetici , ma da riparare o sostituire per vetustà o pericolo di caduta. Ciascun condomino è legittimato a pretendere, in forza del presente titolo, che gli altri condomini provvedano entro 15 giorni dalla diffida notificata a mezzo ufficiale giudiziario ad effettuare le riparazioni, sostituzioni ecc. rese necessarie per eliminare situazioni di pericolo o di degrado della estetica complessiva dell'edificio. Le verniciature delle facciate, dei serramenti esterni e comunque di tutte le parti architettonicamente visibili possono essere eseguite solo su delibera condominiale, globalmente (non dal singolo condomino) rispettando i colori e le modalità del progetto approvato.
- g) Sono attribuite al proprietario dell' unità immobiliare sita al quarto piano sub. 717 e 718 (e/o loro eredi ed aventi causa) le seguenti facoltà:
1) di eseguire interventi sulla parte di tetto sovrastante il locale di sgombero o vano tecnico facente parte la predetta U.L., interventi volti al recupero ambientale del vano;
2) di chiudere nel rispetto dei regolamenti urbanistici, tutto od in parte, la porzione di terrazzo coperto antistante il suindicato appartamento.
Una volta effettuate dette opere la proprietà del summenzionato terrazzo Sub. 717 si impegna per allora a redigere a propria cura e spese nuove tabelle millesimali ove verranno riparametrati a 1000/1000 i nuovi valori di consistenza della proprietà.
Ciò detto viene rimossa fin d'ora ogni riserva od eccezione da parte degli altri condomini e/o aventi causa e fermo restando, per quanto riguarda il tetto, la qualifica di parte comune o condominiale e, per quanto riguarda il terrazzo quella di lastrico e/o terrazza di copertura ex art1126. CC solo per la parte non coperta dalla struttura concessa.
- h) Sono attribuite ai proprietari delle unità immobiliari sub. 704, 719 e sub. 722 (e/o loro eredi ed aventi causa) le seguenti facoltà:
effettuare una copertura con pergolato nel giardino di proprietà con esclusione della facoltà di chiudere la struttura anche con pareti mobili.
- i) Trasgressioni al regolamento – Penalità – La violazione dei divieti di cui alle norme del presente regolamento e/o l'inosservanza degli obblighi , contestati dall'amministratore o da persona da questi preposta all'uopo , comporterà il pagamento di una somma da fissarsi dall'assemblea a titolo di penalità ; l'importo verrà addebitato direttamente ai trasgressori e sarà accreditato al conto generale delle spese condominiali.
- j) Portierato – Il condominio non prevede la presenza del portiere. L'assemblea , con delibera assunta da almeno il 75% delle proprietà , potrà decidere in merito e disporre la relativa disciplina.
- k) Vertenze con il costruttore/venditore - Il Condominio sin dalla sua costituzione non potrà in ogni caso surrogare gli acquirenti nei loro rapporti con il venditore/costruttore non intercorrendo alcun rapporto fra quest'ultimo ed il condominio stesso. In ragione di ciò non sarà possibile investire l'amministratore pro tempore di ogni e qualsiasi controversia o vertenza sorgesse tra acquirenti e venditore in merito alle pattuizioni tra essi intercorse.

Art. 11 – Disposizioni finali

- a) Il presente regolamento di condominio è obbligatorio per tutti i condomini , loro locatari , successori o comunque aventi causa per qualsiasi titolo , e ad esso dovrà inoltre essere fatto riferimento in tutti i contratti ed atti traslativi o dichiarativi di proprietà delle singole unità immobiliari , nei quali atti le parti acquirenti dovranno espressamente dichiarare di aver presa conoscenza accettando integralmente tutto quanto in esso contenuto e quanto con esso disposto , rimossa ogni eccezione
- b) Le disposizioni del presente regolamento di condominio potranno essere variate con regolare delibera assembleare solo per ciò che riguarda la disciplina interna dell'uso delle parti comuni e le norme relative all'amministrazione
- c) Ogni condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio a tutti gli effetti del presente Regolamento. In difetto di questa comunicazione il condomino si intende domiciliato nei locali di sua proprietà nell'edificio condominiale
- d) Per tutto quanto non è contemplato nel presente Regolamento valgono le disposizioni di legge , con particolare riguardo alla determinazione delle parti comuni , alla nomina e revoca dell'amministratore , alle attribuzioni dello stesso ed ai provvedimenti da questi presi , alle attribuzioni dell'assemblea ed a quanto concerne la stessa , ivi compreso il rinvio alle norme sulla comunione (art. 1139 c.c.)
- e) Il Condominio si intende legalmente ed a tutti gli effetti costituito con la stipulazione del primo atto di compravendita di unità immobiliare facente parte dello stabile.
- f) per qualsiasi controversia con il condominio il foro competente sarà quello di Milano

Art. 12 – Norme transitorie

La Costruttrice/Venditrice o suoi aventi causa sono autorizzati , per la durata di anni uno dalla costituzione del Condominio , ad eseguire o far eseguire nelle parti ed impianti comuni dello stabile tutte le modifiche ed innovazioni che riterranno opportune , purché queste non alterino sensibilmente l'uso ed il godimento delle singole unità in contratto.

La società Costruttrice/Venditrice, per il primo anno dalla costituzione del condominio , provvederà a nominare un Amministratore di sua fiducia.

Art. 13 – Servitù

Enel

Contatore acqua

Il locale spazzatura di proprietà del nuovo complesso immobiliare potrà essere utilizzato anche dal condominio frontista già esistente. Sul nuovo complesso grava servitù di passaggio a favore del condominio frontista per il raggiungimento di detto locale. Il condominio frontista parteciperà alle spese di conduzione e manutenzione del suddetto locale e della zona di transito per una percentuale pari al 35% previo semplice presentazione del costo.

Il nuovo complesso ha diritto di passaggio dall'entrata pedonale di proprietà del condominio frontista. Le spese di manutenzione inerenti il passaggio pedonale saranno ripartiti per 65% a carico del nuovo complesso e 35% del condominio frontista previo semplice presentazione del costo da parte di quest'ultimo. Il nuovo complesso non parteciperà alle spese di riparazione della copertura del condominio frontista.

