

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELL'EDIFICIO STABILE di

- CORSO di PORTA TICINENSE n. 50 - MILANO -



ALLEGATO C DEL N.
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Art. 1.) OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Forma oggetto del presente regolamento di condominio l'immobile sito in Milano, Corso di Porta Ticinese n. 50.

Art. 2) - PARTI COMUNI

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 o del venditore.

Specificamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, cortili, ecc., il sottosuolo, le fondamenta, il tetto o lastrico solare, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrale che siano di facciata;

- il portone, l'androne, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti che trovansi in tali parti;

- la guancialetta della porta d'ingresso, il locale di deposito.

sito immondizia, l'impianto antincendio, gli impianti di gas, luce e antenna televisiva comune, acqua e fognatura, sino agli attacchi con le proprietà individuali.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nella tabella allegata.

L'impianto completo dell'ascensore, col relativo macchinario, vano corsa e vani macchinario è di sola ed esclusiva proprietà dei condomini che ne usufruiscono come da tabella allegata (millesimi di ascensore).

Art. 3) - 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 e temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto, vasi di fiori, bauli, mobili ecc.

E' consentita la sosta di automezzi, nel cortile, per operazioni di carico e scarico, fatta eccezione per i condomini proprietari di posti macchina limitatamente alla superficie di pertinenza.

2) alloggiare animali negli spazi comuni;



Dot. Amadori

Amadori

E' vietato al singolo condomino di fare riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessit . In tal caso dovr  notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione dell'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sar  subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessit  dei lavori da parte dell'assemblea.

E' vietato il lavaggio di automezzi nel cortile.

Art. 4) - DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI

E' vietata qualsiasi attivit  dei condomini nelle propriet  esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillit  degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza. I locali al piano terreno fermi restando gli altri divieti, possono essere adibiti a negozio, a laboratorio o deposito di merci non maleodoranti o pericolose, tutti gli altri locali potranno essere adibiti a tutti gli usi consentiti della legge.

A tutti i condomini   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, nonch  l'esercizio di attivit  promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la norma-

(4)

le tollerabilità .

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

Art. 5) - 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;

- 
- (5)
- riscuotere i contributi ed erogare le spese inerenti 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, del libro pagaportiere, delle copie dei titoli d'acquisto dei singoli condomini, al pagamento delle tasse e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;
 - a predisporre per ogni gestione annuale - che ha inizio al 1 gennaio 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 pre-

(6)

ventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; tale approvazione darà titolo all'amministratore per agire eventualmente nei confronti dei condomini morosi;

- presentare all'assemblea per l'approvazione, entro novanta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude al 31 dicembre;

- l'amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti della proprietà esclusiva dei condomini.

Art. 6) - 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, di effettuare almeno trimestralmente la revisione dei conti e di tentare di dirimere eventuali controversie fra condomini.

Delle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alla riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale con eventuale copia della corrispondenza in apposito libro.

Art. 7) - L'ASSEMBLEA

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

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso (ad es. marito e moglie, ecc.) ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona.

Ogni condomino può farsi rappresentare in assemblea mediante delega.

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.



(8)

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea

è l'avvenuto invito di tutti indistintamente i condomi-
ni mediante lettera raccomandata. L'invito deve
contenere l'ordine del giorno, con dettaglio degli
argomenti da discutere.

Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli
condomini: non può firmare la validità dell'assemblea
l'errata destinazione di un invito, quando il condo-
mino non abbia notificato con raccomandata il cambia-
mento 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 fungerli da
segretario, segretario, al quale viene affidato il
compito di redigere il verbale.

Validità delle delibere:

In prima convocazione l'assemblea si intende valida-
mente costituita con l'intervento di almeno due ter-
zi dei condomini, che rappresentino anche almeno due
terzi del valore dell'edificio. Sono valide le deli-
berazioni approvate con un numero di voti che rappre-
senti la maggioranza degli intervenuti e almeno la

metà del valore dell'edificio.

(9)

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.

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 deliberazioni, con indicazione del nome dei proponenti.

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

(10)

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, dagli assenti, entro giorni trenta dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Separazione di responsabilità per liti giudiziarie;

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notifica-

Ortiz
Antoni
Alm



ta con atto di significazione a mezzo ufficiale giudiziario all'amministratore del condominio entro 30 giorni dalla delibera per i presenti dissenzienti o dalla data della comunicazione per gli assenti.

(11)

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.

Art. 8 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

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

La spesa dell'ascensore, invece, sarà ripartita solo fra i condomini comproprietari come da allegata tabella.

Art. 9) - NORME FINALI

Locazioni delle proprietà individuali:

il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a 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 del regolamento, danni, ecc. provocati dal conduttore stes-

so. Si precisa in particolare che il condomino non può servirsi dell'opera dell'amministratore per l'eventuale riscossione di quote condominiali dall'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 e a fargli tenere poi, appena possibile copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento di diritti sulla porzione di immobile.

L'omissione dell'avviso rende responsabile ad ogni effetto il condomino venditore nei confronti del condominio per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione potesse derivare.

Accesso alla proprietà individuale;

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore, previo semplice preavviso, nè può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843 Codice Civile.

Divieto di chiedere al portiere prestazioni ecceden-

Handwritten signature and notes:
Dott. Ambrosini
vino veroleuno



ti le sue mansioni;

E' vietato al condominia di affidare al portiere incarichi o servizi o pulizie riguardanti le loro proprietà individuali o comunque compiti incompatibili con i doveri e le funzioni del portiere stesso.

Fondo licenziamento portiere: art. 11

al termine di ogni gestione annuale, dovrà risultare nella cassa del condominio, a titolo di fondo licenziamento portiere una somma corrispondente a quella che dovrebbe venir versata al portiere come indennità di licenziamento, se il rapporto di lavoro fosse cessato al termine di tale gestione.

Assicurazioni:

l'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o da azione del fulmine e da responsabilità civile.

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso. Dal capitale da assicurare contro gli incendi va escluso il valore dell'area e quello delle fondazioni.

Rinvio alle norme di legge:

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme di legge in vigore, con

(14)

particolare riferimento agli articoli 1120, 1121
(in materia di innovazioni) 1102 (in materia di uso
e modificazione delle cose comuni da parte del sin-
golo condomino) ; 1128 (in materia di perimento to-
tale o parziale dell'edificio);

Art. 10) - NORME TRANSITORIE

In deroga all'art. 5 per il primo anno, l'ammini-
stratore del condominio è demandato al Dr. Arturo Ba-
verina, con studio in Milano Via Compagnoni n.8 -
tel.n. 726.745.

Letto,

approvato e sottoscritto.

Raffaele
Rime venduto
Orli Antonino



Trascritto all'Ufficio

di

il

N.

REGISTRATO ALL'Ufficio

IL 9 Feb 83

n. 8660 Serie 2

L. 847.000

di cui 1.000.000

£ 546.500

Copia conforme all'originale

Rozzano li