

Oggetto: R: Richiesta posizione specifica - Esec. Imm. RG 713/2018 - Via Grossich n. 31

Mittente: [REDACTED]

Data: 16/10/2019, 10:08

A: [REDACTED]

Buongiorno.

Trasmetto in allegato files relativi a:

- ultimo bilancio approvato (da cui emerge il saldo precedente)
- estratto conto rate anno in corso
- preventivo 2019
- millesimi spese di gestione (il condominio non millesimi di proprietà)
- regolamento di condominio.

Per quanto concerne il quesito relativo ad eventuali azioni legali in corso, le riporto qui di seguito stralcio e-mail ricevuta dall'avvocato [REDACTED] e del condominio.

Non vi sono, ad oggi altre pratiche legali per recupero di morosità.

“... può tranquillamente rispondere ai quesiti dell'esperto stimatore nominato dal Tribunale.

Sui primi tre quesiti può riferire che:

- a) E' stata perfezionata trascrizione del pignoramento come da nota che allego. Successivamente il pignoramento ha assunto il n. RGE 1061/2019, poi riunito con la procedura n. RGE 713/2019. Il Condominio risulta comunque intervenuto nella procedura RGE 713/2018.

Sulla seconda parte dei quesiti si può riferire che:

- a) Il Condominio alla data del 17/10/2018 aveva il credito riportato dal decreto ingiuntivo emesso il 13/11/2018 (che allego), e dal correlato atto di precetto (anch'esso allegato) per € 5.852,66 (tra capitale, interessi e spese).
- b) Tali documenti sono stati depositati sia nella procedura esecutiva RGE 713/19 che nella RGE 1061/2019 (poi riunite)...

Cordialità

Da: [REDACTED]

Inviato: lunedì 7 ottobre 2019 09:21

A: a [REDACTED]

Oggetto: Richiesta posizione specifica - Esec. Imm. RG 713/2018 - Via Grossich n. 31

Egregio Amm. [REDACTED]

come da intese telefoniche intercorse con il suo studio, trasmetto documento di richiesta posizione specifica [REDACTED]

Le chiedo inoltre copia del Regolamento condominiale e se in suo possesso copia dell'agibilità del fabbricato.

Allego nomina esperto estimatore


In attesa di riscontro ringrazio sin da ora per la collaborazione

Distinti saluti

[REDACTED]

Studio Ing. Luca GUIDO
Viale Certosa n. 182
20156 -Milano
Tel. 02.38001892

Allegati:

	4,1 kB
millesimi.pdf	3,3 kB
PV ordinarie 2019.pdf	279 kB
Regolamento condominiale.pdf	1,5 MB
consuntivo 2018.pdf	91,1 kB

555 COND. GROSSICCH 31
 VIA GROSSICCH 31
 20131 - MILANO
 C.F.: 95626760151

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n.4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

RIPARTO CONSUNTIVO QUADRO 1
GESTIONE ORDINARIA 2017/2018 dal 01/10/2017 al 31/12/2018

SPESE GENERALI		ASCENSORE		RISCALDAMENTO		ACQUA		TOTALE SPESE		SPESE PERSONALI		SALDO PRECEDENTE		TOTALE GENERALE	
Millesimi	IMPORTO	Millesimi	IMPORTO	Millesimi	IMPORTO	Millesimi	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO
57,4600	1.288,07 €	66,8600	221,62 €	55,4700	745,98 €	2,0000	167,50 €	2.423,17 €	96,80 €	-26,68 €	2.493,29 €				
64,4900	1.445,66 €			65,5600	878,98 €	1,0000	83,75 €	2.408,39 €		2.480,90 €	4.889,29 €				
68,2100	1.529,04 €	91,1000	301,97 €	77,2500	1.038,88 €	2,0000	167,50 €	3.037,40 €		-557,97 €	2.479,43 €				
10,8500	243,27 €							243,22 €		4,42 €	247,64 €				
63,2000	1.418,98 €			70,3800	946,49 €	2,0000	167,50 €	2.532,97 €		588,97 €	3.121,94 €				
37,1900	833,68 €			29,2100	392,83 €	1,0000	83,75 €	1.310,26 €		0,76 €	1.311,02 €				
59,4300	1.332,23 €	79,2800	262,79 €	56,0900	753,51 €	2,0000	167,50 €	2.516,03 €		1.616,85 €	4.132,88 €				
64,7500	1.451,48 €	86,3400	286,19 €	71,7900	965,45 €	2,0000	167,50 €	2.870,62 €		179,76 €	3.050,38 €				
11,4500	256,67 €							256,67 €		-4,14 €	252,53 €				
63,0800	1.414,05 €	75,4200	243,36 €	64,2100	863,52 €	2,0000	167,50 €	2.688,43 €		-196,72 €	2.491,71 €				
80,6300	1.807,46 €			87,5800	1.177,80 €	2,0000	167,50 €	3.132,76 €		2.116,24 €	5.269,00 €				
62,8500	1.408,89 €	86,9200	288,11 €	57,9800	779,75 €	1,0000	83,75 €	2.560,48 €		551,63 €	3.112,11 €				
17,5300	392,97 €			22,0500	296,54 €	1,0000	83,75 €	773,26 €		1.023,04 €	1.798,30 €				
64,0500	1.435,79 €			67,9300	913,54 €	1,0000	83,75 €	2.433,08 €		-389,26 €	2.043,82 €				
74,8100	1.677,00 €	96,6500	320,30 €	83,0900	1.117,42 €	1,0000	83,75 €	3.198,47 €		164,00 €	3.362,47 €				
85,7200	1.921,56 €	119,3200	395,51 €	87,6500	1.178,74 €	2,0000	167,50 €	3.663,31 €		-763,31 €	2.899,00 €				
7,8300	175,52 €							175,52 €		-3,69 €	171,83 €				
65,1900	1.461,35 €	75,9000	251,38 €	63,3600	878,98 €	1,0000	83,75 €	2.675,66 €		5,45 €	2.681,11 €				
41,1800	923,11 €	57,9600	192,10 €	38,6600	519,92 €	1,0000	83,75 €	1.718,88 €		-59,73 €	1.659,15 €				
1.000,0000	22.416,74 €	833,7500	2.763,23 €	1.000,0000	13.448,31 €	24,0000	2.010,00 €	40.638,58 €		96,80 €	47.465,90 €				

26,90

RIPARTO CONSUNTIVO QUADRO 2

GESTIONE ORDINARIA 2017/2018 dal 01/10/2017 al 31/12/2018

UNITA' IMMOBILIARE	VERSAMENTI		SALDO ESERCIZIO	
	IMPORTO		IMPORTO	
	-1.557,84 €		935,65 €	
			4.889,29 €	
	-1.448,59 €		1.030,84 €	
			247,64 €	
	-2.654,27 €		467,67 €	
	-1.053,31 €		257,71 €	
	-2.700,00 €		1.432,88 €	
	-2.530,36 €		500,02 €	
			252,33 €	
	-1.566,92 €		924,79 €	
	-4.910,52 €		353,48 €	
	-2.240,55 €		871,56 €	
	-1.777,66 €		20,64 €	
	-2.005,22 €		38,60 €	
	-2.822,45 €		540,02 €	
	-443,47 €		2.454,53 €	
	-49,53 €		122,30 €	
	-3.542,01 €		-860,90 €	
	-1.353,72 €		305,43 €	
	-32.676,42 €		14.789,48 €	

555 - COND. GROSSICH 31

VIA GROSSICH 31

20131 - MILANO

C.F.: 95626760151

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n.4 (G.U. n 22 del 26/01/2013)

ESTRATTO CONTO **AL 03/10/2019**

2 -			RICHIESTO	INCASSATO	SALDO	SCADUTO
11/03/2019	19	I ANTICIPATA 2019 Preventivo	€ 644,90			
		Totale rata:	€ 644,90	€ 0,00	€ 644,90	€ 644,90
01/05/2019	19	2 ORD 2019 Preventivo	€ 476,61			
		Saldo esercizio 17/18	€ 5.091,47			
		Totale rata:	€ 5.568,08	€ 0,00	€ 5.568,08	€ 5.568,08
01/06/2019	19	3 ORD 2019 Preventivo	€ 476,61			
		Totale rata:	€ 476,61	€ 0,00	€ 476,61	€ 476,61
01/09/2019	19	4 ORD 2019 Preventivo	€ 476,61			
		Totale rata:	€ 476,61	€ 0,00	€ 476,61	€ 476,61
01/10/2019	19	5 ORD 2019 Preventivo	€ 476,61			
		Totale rata:	€ 476,61	€ 0,00	€ 476,61	€ 476,61
01/11/2019	19	6 ORD 2019 Preventivo	€ 476,59			
		Totale rata:	€ 476,59	€ 0,00	€ 476,59	€ 0,00
31/12/2019	19	SPESE PERSONALI				
			€ 1.104,18			
			€ 1.373,85			
			€ 605,53			
		Totale rata:	€ 3.083,56	€ 0,00	€ 3.083,56	€ 0,00
		TOTALE CONDOMINO:	€ 11.202,96	€ 0,00	€ 11.202,96	€ 7.642,81

I pagamenti possono essere effettuati sul C/C:
IBAN: IT 40 D 05696 01602 0000 1033 5X15

Intestato a: COND. GROSSICH 31

Presso: BANCA POPOLARE DI SONDRIO -- 20131 MILANO (MI) VIA PORPORA, 104 - AGENZIA N.1

555 - COND. GROSSICH 31

VIA GROSSICH 31

20131 - MILANO

C.F.: 95626760151

20 - SPESE GENERALI

N.	DESCRIZIONE	PALAZZO	SCALA	INTERNO	USO	Millesimi
1					ABITAZIONE+SOLAI	57,4600
2					ABITAZIONE	64,4900
3					ABITAZIONE+CANTINA	68,2100
4					ABITAZIONE	10,8500
5					ABITAZIONE	63,3000
6					ABITAZIONE	37,1900
7					ABITAZIONE	59,4300
8					ABITAZIONE	64,7500
9					ABITAZIONE	11,4500
10					ABITAZIONE+CANTINA	63,0800
11					ABITAZIONE	80,6300
12					ABITAZIONE+SOLAI	62,8500
13					ABITAZIONE	17,5300
14					ABITAZIONE	64,0500
15					ABITAZIONE	74,8100
16					ABITAZIONE+CANTINA	85,7200
17					AUTORIMESSA	7,8300
18					ABITAZIONE+CANTINA	65,1900
19					ABITAZIONE	41,1800
						1000,0000

555 COND. GROSSICH 31
VIA GROSSICH 31
20131 - MILANO
C.F.: 95626780161

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n.4 (G.U. n.22 del 26/01/2013)

PREVENTIVO

GESTIONE ORDINARIA 2019 dal 01/01/2019 al 31/12/2019

20 SPESE GENERALI		
5	SPESE ILLUMINAZIONE	€ 2.470,00
10	SPESE PULIZIA	€ 6.000,00
15	ASSICURAZIONE	€ 3.100,00
20	SPESE AMMINISTRAZIONE	€ 5.000,00
25	MANUTENZIONE ORDINARIA	€ 2.000,00
30	SPESE BANCARIE	€ 400,00
35	SPESE DISINFESTAZIONE	€ 600,00
40	INTERVENTO SPURGH	€ 1.000,00
45	SPESE GIARDINO	€ 400,00
50	MANUTENZIONE ESTINTORI	€ 500,00
55	MULTE	€ 100,00
60	AFFITTO LOCALI CONDOMINIALI	€ 1.500,00
75	CAPITOLATO TRASFORMAZIONE IMPIANTO RISC.	€ 1.830,00
Totale:		€ 24.900,00

30 ASCENSORE		
5	SPESE MANUTENZIONE	€ 3.000,00
10	FORZA MOTRICE	€ 280,00
Totale:		€ 3.280,00

40 RISCALDAMENTO		
5	SPESE MANUTENZIONE	€ 1.500,00
10	FORNITURA GASOLIO	€ 12.000,00
15	CONDUZIONE CALDAIA	€ 1.800,00
20	FORZA MOTRICE	€ 250,00
Totale:		€ 15.550,00

50 ACQUA		
5	ACQUA	€ 2.000,00
Totale:		€ 2.000,00

70 FONDO DISAVANZO PASSAGGIO CONSEGNE		
5	FONDO DISAVANZO PASSAGGIO CONSEGNE	€ 5.000,00
Totale:		€ 5.000,00

GESTIONE ORDINARIA 2019 dal 01/01/2019 al 31/12/2019 **Totale: € 50.730,00**

S. E. & O.

555

COND. GROSSICH 31
VIA GROSSICH 31
20131 - MILANO
C.F.: 95626760151

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n.4 (G.U. n.22 del 26/01/2013)

RIPARTO PREVENTIVO QUADRO 1

GESTIONE ORDINARIA 2019 dal 01/01/2019 al 31/12/2019

UNITA' IMMOBILIARE	SPESE GENERALI		ASCENSORE		RISCALDAMENTO		ACQUA		FONDO DISAVANZO PASSACCIO		TOTALE PREVENTIVO		SALDO PRECEDENTE		TOT. GENERALE + SALDO	
	Milioni	IMPORTO	Milioni	IMPORTO	Milioni	IMPORTO	Milioni	IMPORTO	Milioni	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO
1																
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
25																
26																
27																
28																
29																
30																
31																
32																
33																
34																
35																
36																
37																
38																
39																
40																
41																
42																
43																
44																
45																
46																
47																
48																
49																
50																
51																
52																
53																
54																
55																
56																
57																
58																
59																
60																
61																
62																
63																
64																
65																
66																
67																
68																
69																
70																
71																
72																
73																
74																
75																
76																
77																
78																
79																
80																
81																
82																
83																
84																
85																
86																
87																
88																
89																
90																
91																
92																
93																
94																
95																
96																
97																
98																
99																
100																
TOTALE CONDOMINIO:																

S. E. & O.

11 aprile 2019

Report Generato con CLICK - Click SRL

Pagina 1 / 1

555 COND. GROSSICH 31
 VIA GROSSICH 31
 20131 - MILANO
 C.F.: 95626760151

professione esercitata al sensi della legge 14/01/2013, n.4 (G.U. n.22 del 26/01/2013)

RATE DI SPESA

GESTIONE ORDINARIA 2019 dal 01/01/2019 al 31/12/2019

CONDOMINIO	UNITÀ IMMOBILIARE	PREVENTI VO	SALDO PREC.	TOTALE	1	2 ORD 2019	3 ORD 2019	4 ORD 2019	5 ORD 2019	6 ORD 2019
					ANTICIPA TA 2019	01/05/2019	01/06/2019	01/09/2019	01/10/2019	01/11/2019
					110833819					
		€ 3.010,32	€ 457,83	€ 3.468,17	€ 574,60	€ 944,90	€ 487,14	€ 487,14	€ 487,14	€ 487,14
		€ 3.027,93	€ 5.091,47	€ 8.119,40	€ 644,90	€ 3.568,08	€ 476,61	€ 476,61	€ 476,61	€ 476,61
		€ 3.765,79	€ 917,33	€ 4.683,12	€ 682,10	€ 1.334,07	€ 616,74	€ 616,74	€ 616,74	€ 616,73
		€ 3.244,42	€ 265,61	€ 3.510,03	€ 108,50	€ 308,79	€ 43,18	€ 43,18	€ 43,18	€ 43,20
		€ 3.133,75	€ 904,70	€ 4.038,45	€ 633,09	€ 1.008,85	€ 904,15	€ 904,15	€ 904,15	€ 904,15
		€ 1.649,53	€ 336,75	€ 1.986,28	€ 371,00	€ 592,28	€ 235,53	€ 235,53	€ 235,53	€ 235,51
		€ 3.176,80	€ 1.710,47	€ 4.887,27	€ 594,36	€ 2.216,97	€ 906,50	€ 906,50	€ 906,50	€ 906,50
		€ 3.358,70	€ 768,49	€ 4.127,19	€ 647,50	€ 1.330,73	€ 802,24	€ 802,24	€ 802,24	€ 802,24
		€ 942,36	€ 271,49	€ 1.213,85	€ 114,50	€ 317,06	€ 45,57	€ 45,57	€ 45,57	€ 45,58
		€ 3.340,07	€ 119,74	€ 3.459,81	€ 630,80	€ 661,59	€ 541,85	€ 541,85	€ 541,85	€ 541,87
		€ 3.939,38	€ 135,91	€ 4.075,29	€ 806,30	€ 782,52	€ 638,62	€ 638,62	€ 638,62	€ 638,60
		€ 3.206,09	€ 276,93	€ 3.483,02	€ 628,50	€ 792,45	€ 515,52	€ 515,52	€ 515,52	€ 515,51
		€ 950,36	€ 863,99	€ 1.814,35	€ 175,30	€ 1.019,00	€ 155,01	€ 155,01	€ 155,01	€ 155,02
		€ 3.054,74	€ 238,54	€ 3.293,28	€ 640,50	€ 244,31	€ 482,85	€ 482,85	€ 482,85	€ 482,84
		€ 3.992,35	€ 340,80	€ 4.333,15	€ 748,10	€ 989,65	€ 648,85	€ 648,85	€ 648,85	€ 648,85
		€ 4.362,08	€ 246,48	€ 4.608,56	€ 857,20	€ 987,46	€ 740,98	€ 740,98	€ 740,98	€ 740,96
		€ 234,12	€ 55,46	€ 289,58	€ 78,30	€ 86,62	€ 31,16	€ 31,16	€ 31,16	€ 31,18
		€ 3.347,46	€ 713,03	€ 4.060,49	€ 651,90		€ 365,19	€ 365,19	€ 365,19	€ 365,12
		€ 2.145,75	€ 67,22	€ 2.212,97	€ 411,80	€ 413,61	€ 346,39	€ 346,39	€ 346,39	€ 346,39
		€ 50.750,00	€ 11.479,12	€ 62.229,12	€ 10.000,00	€ 19.799,04	€ 8.146,00	€ 8.146,00	€ 8.146,00	€ 8.146,00

on un importo minimo di euro 0,00 per praticità ed economia non vengono emesse, ma saranno automaticamente sommate all'importo della rata successiva o emesse all'ultima scadenza prevista.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE DI

Via Grossich n° 31 - M I L A N O

Art. 1° Il Condominio è costituito dal raggruppamento delle varie unità immobiliari. Ogni persona fisica, Società o Ente chiamata al Condominio è obbligato a sottoscrivere a questo è stabilito nel presente regolamento, sia in via reale che in via personale e tanto in proprio quanto per i suoi successori o aventi causa per qualunque titolo.

Art. 2° Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i comproprietari:

il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri e divisori della casa, il tetto, le scale, i passaggi d'ingresso, gli anditi, il cortile ad eccezione del box e dei 2 passaggi macchina, la Centrale Termica, i quadri e contatori d'energia, per i servizi di casa, gli impianti, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, le fognature e i canali di scaccio, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condomini.

L'impianto di termosifone e i citofoni all'ingresso degli appartamenti di ogni condominio.

Art. 3° Sono di proprietà individuale ed esclusiva i singoli appartamenti ed i loro annessi, le tubazioni, scarichi, conduttori fino alla loro diramazione dalle tubazioni, scarichi e conduttori principali comuni e quindi sono pure a carico dei singoli le loro manutenzioni e riparazioni, così come la responsabilità di eventuali danni. Anche i balconi fanno parte delle singole proprietà.

Art. 4° L'alienazione, l'ipoteca, il sequestro di unità immobiliare si intendono efficaci di diritto solo per la quota delle parti dell'edificio di competenza di detta unità immobiliare.

Art. 5° Ogni variante all'immobile che ne possa pregiudicare la simmetria e l'estetica, la solidità e la sicurezza sia esterna che interna, ogni variante che comunque possa avere attinenza con le strutture organiche, gli impianti, la stabilità e l'aspetto dell'immobile è espressamente vietata; inoltre qualsiasi modifica al fabbricato, anche qualora avvenisse nelle singolari proprietà, pure non guastando l'estetica e la simmetria esteriore e così pure se attinenti ad impianti anche interni, dovrà essere autorizzata dall'Amministratore del Condominio.

Queste autorizzazioni potrà essere negata solo per ragioni tecniche, di stabilità o di estetica.

Art. 6° Ogni variazione o intaccatura di muri divisori degli appartamenti e cantine e ai muri maestri interni dovrà ottenere il preventivo consenso dell'Amministratore che Condominio, il quale a Sua volta non potrà decidere se non dopo aver interpellato un tecnico da retribuirsi a spese di chi intende apportare la variazione stessa.

Art. 7° Ogni Condominio in caso di vendita della Sua proprietà deve informare l'Amministratore, comunicando le generalità del nuovo proprietario ed impegnarsi di fargli conoscere il contenuto del presente regolamento che dovrà essere richiamato all'atto di trasferimento. Chi subentrerà nei diritti di un Condominio è obbligato solitamente con questi al pagamento dei contributi relativi sia dell'anno in corso che di quello precedente.

2° AMMINISTRAZIONE

Art. 8° L'amministrazione del condominio è affidata ad un amministratore nominato dall'assemblea dei condomini e dura in carica un anno. Questi è retribuito e rieleggibile. Può essere revocato in qualunque tempo. L'amministratore dovrà essere candidato da un consiglio composto da due membri nominati annualmente ed avrà funzioni puramente informative e consultive.

Art. 9° L'Amministratore ha la rappresentanza di tutti i condomini amministrati, con tutte le attribuzioni stabilite dal Codice Civile.

Art. 101. L'Amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, deve vigilare sul buon andamento generale, sulla manutenzione e sul decoro del fabbricato ed ha il obbligo di indire l'assemblea ordinaria una volta l'anno, soprattutto per la resa dei conti dell'anno precedente e per l'approvazione del preventivo delle spese per la manutenzione e conservezione della casa.

Art. 111. L'Amministratore deve rinunciare i contributi ed erogare la somma occorrente per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle case, per l'esercizio dei servizi comuni, e quanto occorre, per quelli di natura diverse. Per le innovazioni o spese straordinarie di notevole importanza, se non urgenti ed indispensabili l'Amministratore dovrà sentire il parere dei consiglieri e dell'assemblea.

Art. 120. L'Amministratore conserverà accuratamente tutte le spese quietanzate e tutte giustificative relative ad ogni pagamento effettuato che a richiesta ai registri contabili saranno tenute a disposizione per i cinque giorni antecedenti l'assemblea ordinaria di tutti i SIGE. Condomini.

Art. 130. Per quanto riguarda le assemblee straordinarie, l'Amministratore potrà convocarle ogni volta lo riterrà necessario, oppure quando verranno richieste da almeno tre condomini che rappresentino un sesto del valore dell'intera proprietà.

Art. 140. Agli effetti della votazione, sono considerati condomini le persone o gli enti ai quali risulta catastalmente intestata la proprietà o persone da essi delegate con delega scritta. Le convocazioni dell'assemblea verranno fatte mediante lettera raccomandata da inviarsi almeno cinque giorni prima dell'adunanza stessa.

Art. 150. L'assemblea sia ordinaria che straordinaria è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini che rappresentino 1/3 del valore dell'intera proprietà e 2/3 dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenenti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione l'assemblea delibera in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre 10 giorni dalla me-

simila alla deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino 2/3 del valore dell'intera proprietà e 2/3 dei partecipanti al Condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenenti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione l'assemblea delibera in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre 10 giorni dalla medesima e la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino 1/3 dei partecipanti al condominio almeno un terzo del valore dell'intera proprietà.

- le deliberazioni concernenti la borsa e la revoca degli Amministratori,

- le riprese straordinarie di notevole entità;

- la ricostruzione dell'edificio; le liti attive e passive relative a materie che scrovinano dalle attribuzioni dell'Amministratore, le innovazioni prevenute dall'art. 1120 c.o.

L'assemblea nominerà un Presidente che ne dirigerà l'andamento e ne avrà la responsabilità e questi, a sua volta, nominerà un Segretario, a quest'ultimo è affidata la redazione dei verbali delle deliberazioni che verranno trasritte in apposito libro e verranno firmate di volta in volta dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea stessa. Per gli affari degli articoli precedenti i valori proporzionali di ciascun appartamento, ragguagliati a quello dell'intero edificio, sono espressi in millesimi come da tabella riportata in fine.

Art. 160. Le deliberazioni prese dall'Assemblea sono obbligatorie per tutti i Condomini. Quando le deliberazioni risultano lesive dei diritti dei partecipanti al Condominio, colui che dissente può ricorrere, entro 30 giorni dalla data della deliberazione, al Tribunale Civile e Penale di Milano, col ricorso però non sospende l'esecuzione del provvedimento, esalco sospensione autorizzata dell'Autorità Giudiziaria. I Provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i Condomini.

Art. 170. Il compito dell'Amministratore accertare e far accertare da competenti appositamente delegati, ogni anno e quando le richiede il caso, i deterioramenti prodotti da cose di forza maggiore da riparare

si a spese della collettività quelli causati da locatari o coproprietari, provvedendo pure, qualora siano giudicate indispensabili, alle relative riparazioni accollandone la spesa ai coproprietari e locatari responsabili o alla collettività nel primo caso.

1° - NORME GENERALI

Art. 18° - Ciascuno dei coproprietari deve dare immediatamente notizia all'Administratore di qualsiasi guasto, per intemperie od altro, che abbia a manifestarsi nel suo appartamento e nelle parti comuni e permettere all'Administratore l'accesso ai propri locali. La ritardo nella notizia esonera il Condominio da ogni responsabilità. Ogni condomino deve eseguire nei suoi locali le riparazioni la cui ammissione possa danneggiare gli altri appartamenti e i vicini e compromettere il decoro e la stabilità del caseggiato.

Art. 19° - Chi intende affidare il proprio appartamento deve farne avviso per iscritto all'Administratore indicando il nome e l'indirizzo dell'inquilino, prendendo impegno che il subentrante si obblighi alla rigorosa osservanza del presente regolamento.

Le unità immobiliare non possono essere destinate diversamente dalle abitazioni civili, uffici privati, professionali e commerciali, negozi e laboratorio leggero per il solo pieno scantinato e rialzato.

Art. 20° - I Proprietari non potranno destinare o lasciar destinare i locali ad uso di uffici pubblici, alberghi, ristoranti, pensioni, affittacamere o ad uso di servizio insalubre o del quale derivi rumore molesto emanante assalazioni sgradevoli o nocive, ambulanze, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose; agenzia di pugno, scuola di canto, di musica, di dattilografia, di lingue e di qualsiasi altro genere di insegnamento; sale da ballo e di fazzo o qualunque uso contrario alla tranquillità, all'igiene e alla morale.

Art. 21° - Il servizio di riscaldamento sarà effettuato in seguito alla delibera e con le modalità da fissarsi dall'assemblea ed è obbligatoria per tutti. L'Administratore farà un preventivo di massima e

il congruo e fine gestione. Eventuali preroghe e anticipazioni potranno essere fatte sul parere della maggioranza dei condomini in assemblea di ricalcolo.

Art. 22° - Il condominio deve notificare all'Administratore il suo diritto di affitto di che sintenda domiciliato nei locali di sua proprietà nella casa di cui il presente regolamento e non potrà recedere in caso di mancato recapito di qualsiasi comunicazione da parte dell'Administratore.

1° - DISCIPLINA INTERNA

Art. 23° - Gli inquilini sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili osservando con reciproco rispetto le norme del buon vicinato; essi dovranno curare che i familiari non arrechino disturbo ai conviventi.

Art. 24° - I genitori devono sorvegliare i bambini in modo che non abbiano da arrecare danni alla proprietà comune, disturbo e molestia a chicchessia.

Art. 25° - Tutti gli inquilini sono tenuti alla rigorosa osservanza del regolamento Municipale d'Igiene e delle altre norme d'Igiene e sanitarie di legge.

Art. 26° - Il Condominio che lascia disabitato o chiuso per più di un giorno il suo appartamento è tenuto a dare comunicazione all'Administratore, onde sia possibile accedere ai locali per procedere alla riparazione di eventuali guasti che arrechino danno ad altri condomini.

Art. 27° - Agli inquilini e rispettivi membri di famiglia è assolutamente vietato:

- a) montare sulle scale e sui pianerottoli;
- b) esporre oggetti alle finestre e ai balconi, battere o scuotere dalle urne e dagli altri e sui pianerottoli delle scale oggetti di vendita, biancheria, materassi, lenzuola, cuscini, tappeti assai ingombranti ecc. Tali operazioni sono solitamente permesse sui balconi e dalle finestre verso corte e sui balconcini del ballatoio.
- c) esporre biancheria o qualsiasi altro oggetto di bucato ad asciugare

sui balconi o alle finestre in modo che sia visibile alla strada;

h) tenere aperte le porte d'ingresso dell'appartamento, sporcare, ingombrare ed occupare con qualsiasi oggetto e in qualsiasi momento pianerottoli, scale, sogli dei portoncini, androni, corridoi ed altri luoghi comuni di passaggio dei locali di uso e proprietà comuni;

e) gettare negli acque, nei vasi W.C. e nei contenitori della spazzatura, materie ed oggetti che possano ingombrare le tubazioni di scarico; le spazzatoie, alle sgombre degli scarichi, condutture o altro come pure quelli derivanti da eventuali guasti agli impianti comuni, vetri e accessori, s'intendono a carico di chi li avrà provocati; nel caso di mancata individuazione del responsabile, dette spese saranno a carico dei possibili responsabili del danno;

f) gettare acque, immondizie rifiutate o qualsiasi altra cosa dalle finestre o dai balconi, come pure immettere sostanze liquide nei condotti della pluviale;

g) tenere bestie che possano provocare molestia al vicinato. In ogni caso i cani non dovranno essere lasciati liberi sul pianerottolo, sulle scale e nei cortili comuni, dovranno invece essere muniti di muscoloia durante il passaggio attraverso gli enti comuni.

h) fare rumori, canti, suonare strumenti musicali dalle ore 21 alle 7. Durante tutte le ore sia del giorno che della notte, è fatto obbligo agli inquilini di tenere agli apparecchi radio-televisivi e fonografi, un tono moderato in modo da non arrecare disturbo ai vicini;

i) collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui balconi se non solidamente fissati e muniti di cassotto e altro che impediscano lo stillicidio;

l) la sosta degli autoveicoli nel cortile comune dello stabile al quale potrà comunque accedere solo il veicolo del proprietario del box e dei due posteggi macchine aperti; occupare anche nelle temporaneamente, con materie di qualsiasi genere, il cortile o i passagesi comuni;

m) fare consumo oltre il ragionevole di acqua e lasciare aperti i rubinetti. Gli inquilini dovranno curare la perfetta tenuta dei rubinetti dell'acqua, dei sifoni e scarichi rendendosi responsabili dei danni che ommettono agli apparecchi sanitari o sotto-stanti;

n) ammassare negli appartamenti e cantine materiale materiale facilmente combustibile o infiammabile;

o) lasciare aperti i cancelli a filo strada i quali dovranno ogni volta essere richiusi da chi li ha aperti;

5. - RIPARTIZIONE SPESE

Art. 23. - Saranno ripartite in base alle aliquote millesimali parziali secondo le tabelle allegate, le spese per l'acqua potabile e quella di ordinaria e straordinaria manutenzione di tutti i servizi ed enti comuni di cui si fa seguire un elenco indicativo:

- a) portone d'ingresso
- b) passaggi e vani comuni
- c) addetta servizio pulizie
- d) cortile
- e) luce per l'illuminazione degli enti comuni tutti
- f) tasse fognatura e passe carrabile
- g) tassa risonanza immondizia
- h) la pulizia delle parti in comune
- i) assicurazione globale fabbricati
- l) eventuali tasse imposte comuni
- m) retribuzione all'amministratore
- n) tutti gli impianti fino all'ingresso nella singola proprietà
- o) quant'altro possa essere necessario per l'esercizio dei servizi e la buona conservazione dei fabbricati.

Art. 24. - Le spese per il riscaldamento e per la manutenzione dei rispettivi impianti, comprese le eventuali riparazioni e modifiche che si rendessero necessarie e che venissero deliberate dall'assemblea saranno ripartite secondo i mt. cubi e cioè secondo la tabella millesimale, a condizione che siano rimasti invariati gli elementi.

nessun Condominio potrà aumentare la superficie dei propri radiatori, né spostarli, né modificarne in alcuna maniera l'impianto se non con l'autorizzazione dell'assemblea e non potrà sottrarsi in alcun modo alle spese per il riscaldamento anche se non le godrà ed anche se i locali fossero o dovessero essere disabitati.
Le quote stabilite e congruolate a fine esercizio dovranno essere pagate per intere.

Art. 30) - Ai morosi, trascorso il quindicesimo giorno dalla richiesta di qualsiasi pagamento, l'amministratore applicherà la penale di mora del 6% e l'interesse al tasso dell'8% annuo.

Dopo 30 giorni potrà convenirli in giudizio con danni e spese.
Art. 31a. - Per la riscossione dei contributi, in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea l'amministratore ricorrerà per i morosi alla via giudiziaria chiedendo, secondo la legge, decreti di ingiunzione esecutivi, anche se vi sarà opposizione. In caso di mancato pagamento dei contributi che si sia protratta per un mese, l'amministratore potrà sospendere al condominio moroso l'utilizzazione di quei servizi comuni.

Art. 32a. - Il presente regolamento con le eventuali modifiche ed aggiunte che potranno essere deliberate vincola la proprietà degli appartamenti e dei locali in genere ed è obbligatorio per tutti i proprietari, loro locatari, successori o comunque loro aventi causa per qualsiasi titolo e ad esso dovrà essere fatto riferimento come se fosse trascritto in tutti i contratti ed atti traslativi e dichiarativi di proprietà di parti dell'immobile stesso, nei quali le parti dovranno dichiarare di averne preso conoscenza.

Art. 33a. - Per quanto non contemplato nel presente regolamento, si fa richiamo alle disposizioni del vigente C.C.

Art. 34a. - Le disposizioni del presente regolamento possono essere variate con regolare delibera dall'assemblea solo per ciò che riguarda le norme di disciplina ed amministrazione e non per quanto riguarda le norme relative alla legge e con regolare atto notabile di compravendita.

TABELLA MILLESIMI

Unità Immobiliare Millesimi Generali Millesimi riscaldati

1 Magazzino (semit.)	4,80	
2 Box (terreno)	4,15	
3 Post. auto(terreno)	3,49	
4 R. port. (rialzato)	15,81	
5 Appart. (rialzato)	70,60	
6 Appart. (rialzato)	65,86	
7 Appart. (primo)	76,10	
8 Appart. (primo)	41,59	
9 Appart. (primo)	96,90	
10 Appart. (secondo)	76,10	
11 Appart. (secondo)	62,39	
12 Appart. (secondo)	76,10	
13 Appart. (terzo)	72,30	
14 Appart. (terzo)	39,51	
15 Appart. (terzo)	92,05	
16 Appart. (quarto)	64,96	
17 Appart. (quarto)	52,50	
18 Appart. (quarto)	64,96	
19 Appart. (quinto)	19,83	
	1.000,00	

1.000,00

72,76 8296
40,39 1009
92,05 7016
66,42 11384
54,51