

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER LA CASA IN MILANO  
VIALE BODIO 12  
DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1) Forma oggetto del presente regolamento di condominio lo stabile sito in Milano, Viale Bodio 12, nonchè il suolo sul quale detto stabile è fabbricato.

Art.2) Ogni comproprietario è obbligato ad attenersi al presente Regolamento. Qualora una unità immobiliare appartenesse a due o più persone od enti, questi saranno tenuti in via solidale ed indivisibile per le obbligazioni previste nel presente regolamento a carico dei comproprietari.

Art.3) Ogni comproprietario deve notificare all'Amministratore del Condominio il proprio domicilio, che in difetto, si intenderà fissato nei locali di sua proprietà

Art.4) Sono oggetto inalienabile ed indivisibile, di proprietà comune a tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni, tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie che straordinarie, salvo diverse pattuizioni portate nell'atto di acquisto:

a) il suolo sul quale sorge l'edificio, le sue fondazioni e le strutture portanti, il cortile (salvo quanto previsto al patto N.3 dei contratti di vendita) il cancello di ingresso, l'androne, le scale gli anditi

b) il locale della caldaia - termosifone, il locale della macchina ascensore e il relativo vano di salita, i corridoi di accesso alle cantine, il piccolo servizio posto al piano terreno nel sottoscala, il locale di deposito combustibile ed il locale raccolta rifiuti

c) il citofono dagli appartamenti al quadro esterno, l'ascensore, nel quale però non hanno parte le proprietà del piano terreno, la caldaia del termosifone, l'impianto luce e riscaldamento fino al punto di diramazione degli impianti stessi nei locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini e perciò soltanto nelle parti e nei locali comuni o di uso comune.

d) la rete della fognatura limitatamente alle colonne principali compresi i pezzi speciali di allacciamento alle diramazioni, i tubi di scarico delle materie di rifiuto, le canne fumarie, le tubazioni per la immissione dell'acqua potabile e del gas fino ai contatori.

In generale, sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso.

Art.5) Il valore delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti alla comunione è espresso in millesimi nella colonna A della tabella allegata al presente Regolamento

Art.6) Sono di proprietà individuale i lotti organici costituenti i singoli appartamenti ed i loro annessi.

Art.7) I balconi assegnati ai singoli proprietari, dovranno essere tenuti sgombri di quanto possa danneggiare o risultare molesto ad una coabitazione civile. E' consentito collocare sui balconi vasi/ii fiori purchè siano assicurati convenientemente contro il pericolo delle cadute ed incassati in recipienti che impediscano lo stili-  
~~cio, sempre che ciò non sia in contrasto con le disposizioni~~  
delle competenti autorità.



*Carriera*  
*Rodda*  
*Luigi Benicio*



parazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che possano recare danno agli altri Condomini.

Art. 14) In caso di trasferimento della proprietà, è fatto obbligo al condomino venditore di comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario e di inserire nel contratto relativo il presente regolamento di Condominio, che dovrà farne parte integrante.

#### ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 15) Sono organi del Condominio:

- a) - l'Assemblea dei Condomini
- b) - il Consiglio di Condominio
- c) - l'Amministratore

#### DELLE ASSEMBLEE

Art. 16) Tutti i Condomini saranno convocati in Assemblea Ordinaria ogni anno entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario

Art. 17) L'Assemblea Ordinaria deve discutere, approvare o modificare il rendiconto di gestione dell'Amministratore, il preventivo ed il conto di riparto tra i Condomini delle spese occorrenti per la conservazione e manutenzione delle cose comuni e destinate all'uso comune, nonché quello per i servizi comuni. Tale riparto deve essere fatto in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Art. 18) L'Assemblea annuale nomina l'Amministratore ed i membri del Consiglio che durano in carica un esercizio; tanto l'Amministratore che i Consiglieri sono rieleggibili.

Art. 19) L'Assemblea è convocata dall'Amministratore a mezzo di lettera raccomandata inviata individualmente a ciascun Condomino e spedita almeno 5 giorni prima del giorno fissato per la convocazione.

La lettera di convocazione dovrà contenere l'Ordine del Giorno, l'indicazione del luogo e dell'ora della seduta e la data della 2<sup>a</sup> convocazione. Alla stessa dovrà essere allegata copia del rendiconto e del preventivo, con l'indicazione che i documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione e del bilancio sono posti a disposizione dei Condomini per ogni opportuno controllo, presso l'Amministratore.

Art. 20) L'Assemblea straordinaria è convocata, con le stesse modalità sopra indicate, dall'Amministratore, quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio stabile. Decorso inutilmente 10 giorni da tale richiesta, i detti Condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

Art. 21) L'Assemblea nomina tra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario, che potrà essere l'Amministratore. Essa è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino, in proprio o per delega, almeno 2/3 del valore in millesimi dell'edificio comune ed almeno 2/3 dei partecipanti al Condominio. Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore in millesimi dell'edificio comune.

*Roth*  
*Levrone*  
*Giuseppe*

Art. 22) Ogni comproprietario ha tanti voti quanti sono i millesimi di sua proprietà per i locali posseduti come risulta dalla colonna A dell'allegata tabella.

Art. 23) Ogni comproprietario, ove non voglia o non possa intervenire all'Assemblea, ha il diritto di farsi rappresentare. Nessuno potrà rappresentare più di quattro condomini, oltre se stesso.

Art. 24) Nel caso che l'Assemblea non possa deliberare per mancanza di numero, l'Assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre 10 giorni dalla medesima; le deliberazioni saranno valide quando siano adottate con la adesione di almeno 1/3 di Condomini, che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio.

Art. 25) In ogni caso dovranno essere prese con la maggioranza di cui all'art. 21 del presente regolamento, le deliberazioni concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite per legge all'Amministratore, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità.

Art. 26) Le deliberazioni dell'Assemblea, prese in conformità al regolamento, obbligano anche i proprietari dissenzienti o non intervenuti; a questi ultimi tali deliberazioni dovranno essere notificate a mezzo di lettera.

Art. 27) Delle deliberazioni dell'Assemblea è redatto un processo verbale il quale deve contenere:

- a) - il luogo, la data dell'adunanza e l'Ordine del Giorno;
- b) - il cognome e il nome del Condomini intervenuti o rappresentati, con la indicazione del valore delle rispettive quote di condominio
- c) - la scelta del Presidente e del Segretario, e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) - un sommario resoconto delle discussioni ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuno.

Il verbale, dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario su apposito registro.

#### DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Art. 28) Il consiglio del Condominio è composto di tre membri scelti dall'Assemblea tra i Condomini. Il Consiglio coadiuva l'Amministratore, ne controlla l'operato riferendone all'Assemblea. Ha inoltre la funzione di conciliare le eventuali divergenze che insorgessero fra i Condomini

#### DELL'AMMINISTRATORE

Art. 29) L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere anche persona estranea ai componenti del Condominio. Egli sarà retribuito nella misura che verrà determinata annualmente dall'Assemblea dei Condomini.

Art. 30) L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del Condominio di fronte ai singoli comproprietari ed ai terzi, anche in giudizio. In tale qualità, previa autorizzazione del Consiglio, può promuovere azioni, sia contro condomini, che contro terzi e può essere convenuto in giudizio e ricevere legalmente notifiche delle ordinanze dell'Autorità e degli atti in genere interessanti il Condominio. Per le questioni che esorbitano dai suoi poteri, l'Amministratore è tenuto ad informare senza indugio l'Assemblea che prenderà le deliberazioni del caso..



*Prosci, Danica Roth*

Art. 31) L'assunzione, il licenziamento e la disciplina del personale addetto alle pulizie sono di spettanza dell'Amministratore, che si uniformerà al parere e alle direttive del Consiglio.

Art. 32) L'Amministratore è autorizzato a riscuotere le eventuali rendite del Condominio; egli provvede alle spese di pulizia, di assicurazione incendi ed infortuni, ascensori, portinerato, responsabilità civile, nettezza, illuminazione dell'edificio, nonché alle spese per il funzionamento dei servizi di ascensori, riscaldamento, acqua, manutenzione ordinaria dell'edificio e quelle tutte straordinarie deliberate dall'Assemblea.

Art. 33) In base al progetto di ripartizione spese approvato dall'Assemblea dei Condomini, l'Amministratore ha diritto di esigere da ciascuno la somma risultante a suo carico, secondo le rateazioni stabilite. Trascorsi 20 giorni, senza che i singoli Condomini abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi, anche a mezzo di procedimento ingiuntivo; le maggiori spese saranno a carico del Condomino inadempiente.

Art. 34) L'Amministratore deve altresì curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile e la sorveglianza sull'andamento dei servizi comuni, ascensore, riscaldamento, acqua, illuminazione ecc... - Per l'espletamento di tale mandato, ad esso, o a persona da lui incaricata, compete il diritto di visita e di ispezione ai locali comuni, nonché, occorrendo, agli appartamenti, previ gli opportuni accordi con i rispettivi proprietari.

Art. 35) L'Amministratore ha la facoltà di invitare i Condomini alla esecuzione delle opere a loro carico che fossero necessarie.

Art. 36) Trascorsi 10 giorni dall'invito scritto di cui sopra lo stesso amministratore avrà diritto di far eseguire le opere previste nell'articolo precedente e non eseguite dai singoli proprietari, a loro maggiori spese.

Art. 37) L'Amministratore è responsabile di tutti i fondi ricevuti e delle somme comunque riscosse. Dell'erogazioni fatte dovrà rendere conto all'Assemblea Ordinaria annuale. Le somme di cui eventualmente ogni singolo condomino risultasse debitore saranno esigibili con spese a carico del predetto condomino, mentre le eventuali eccedenze resteranno presso l'Amministratore quali fondi per la gestione dell'anno successivo.

Art. 38) L'Amministratore deve tenere i seguenti libri e documenti: Registro dei Verbali, elenco dei proprietari con le loro generalità e con le indicazioni del loro domicilio e residenza, gli estremi del titolo di proprietà, un tipo planimetrico dell'immobile, -

#### DEI SERVIZI COMUNI E DELLE SPESE RELATIVE

Art. 39) Le spese comuni saranno ripartite come segue:

1) - quelle di interesse generale, come l'assegno dell'amministratore, il salario e le indennità del personale addetto alle pulizie, compresa l'assicurazione infortuni e le varie previdenze, l'illuminazione, il consumo di acqua potabile per le parti comuni, la fognatura, il contributo sgombero immondizie, le varie assicurazioni, le riparazioni del tetto, dei cornicioni, delle facciate, degli anditi, dei locali comuni, la manutenzione generale che fosse dovuta per legge e per il regolamento urbano o per patto di questo o di qualunque altro regolamento che venisse adottato per deliberazione dall'Assemblea, saranno ripartite fra tutti i Condomini nella misura di tanti millesimi quanti sono quelli di proprietà indicati nella colonna "A" dell'allegata tabella e determinati in rapporto diretto con le superfici possedute e il valore della proprietà.

*Roth*  
*Rennen*  
*Pacini*

2) Quelle per manutenzione e ricostruzione di scale, comprese espressamente le spese per intonaci, secondo l'art.1124 C.C.; le spese per la manutenzione, ricostruzione dei soffitti e dei solai saranno sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante, secondo le norme dell'art.1125 C.C.

Art.40) Le spese di manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria e di esercizio del termosifone saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione alla cubatura delle singole proprietà secondo quanto risulta dalla colonna "C" dell'allegata tabella. Nessun condomino proprietario di appartamento sopra al piano terreno rialzato potrà variare la disposizione, il numero, la consistenza ed il tipo dei radiatori esistenti nel proprio appartamento, senza il previo consenso del Consiglio di Condominio. Il servizio di riscaldamento avrà inizio normalmente il 1° novembre e terminerà con il 31 marzo. Esso, tuttavia, potrà essere anticipato o prorogato a richiesta della maggioranza dei proprietari, calcolata sulla base dei millesimi di valore rappresentati.

Art.41) Le spese di riscaldamento dovranno essere anticipate a richiesta dell'Amministratore entro il mese di settembre di ogni anno, salvo addivenire poi ai debiti conguagli.

Art.42) L'ascensore installato nello stabile deve essere usato con la osservanza delle norme ed istruzioni dettate per il suo impiego. Nè è vietato l'uso ai ragazzi, non accompagnati, fino all'età di 12 anni, ed il servirsi per il trasporto di merci, bagagli ed animali.

Art.43) I locali al piano terreno-rialzato sono esclusi da ogni e qualsiasi spesa per l'esercizio, il funzionamento dell'ascensore, per le sue riparazioni, trasformazioni o sostituzioni e, pertanto, nulla devono per detto servizio. Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e quelle per il funzionamento dell'ascensore saranno ripartite per il 50% in ragione della superficie dei locali serviti e per il 50% in rapporto all'altezza del piano ed alla superficie dei locali, con esclusione del piano terreno, il tutto come risulta dalla colonna "B" dell'allegata tabella.

Per i locali adibiti in tutti o in parte ad uffici professionali o commerciali dovrà essere corrisposta una quota supplementare pari al 20% di quella dovuta in base al comma precedente.

Art.44) Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento del suo contributo di spesa.

Art.45) Il presente regolamento che verrà citati nei contratti di compravendita dei locali del condominio formerà parte integrante e sostanziale dei contratti medesimi.

Art.46) Per tutto quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia.

*Post*

*Bennet*

*Pozzelli*



TABELLE MILLESIMALI



Numero Riferimento	Numero Scheda	Piano	millesimi Proprietà Col. "A"	millesimi Ascensore Col. "B"	cubatura virtuale Col. "C"
1	0843426	Terreno	24,96	=	146,97
2	0843427	Terreno	8,79	=	51,75
3	0843428	Terreno	28,19	=	166,01
4	0843429	Terreno	55,97	=	326,47
5	0843430	Terreno	52,88	=	308,26
6	0843431	Primo	82,83	70,17	397,22
7	0843432	Primo	52,99	44,37	243,94
8	0843433	Primo	71,34	60,42	341,78
9	0843434	Secondo	69,96	76,03	332,48
10	0843435	Secondo	49,41	53,81	235,92
11	0843436	Secondo	87,61	95,08	415,01
12	0843437	Terzo	82,58	109,45	390,72
13	0843438	Terzo	36,80	49,32	177,67
14	0843439	Terzo	87,61	116,20	415,01
15	0843440	Quarto	83,56	130,91	395,47
16	0843441	Quarto	52,81	81,59	244,37
17	0843442	Quarto	71,71	112,65	340,92

1.000      1.000=      4,929,97

*Milano 16 Duplis 1971*  
*Giuseppe Giovanni Rottino*  
*Mario Benvenuti*      *Rott. Giovanni*

