

CONDOMINIO IN MILANO
VIA MAMBRETTI N.29 interno

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO DI VIA MAMBRETTI n.29 interno - MILANO -

Il presente regolamento del condominio nel complesso immobiliare sito in Milano , via Mambretti 29 Interno costruito sull'area individuata nel N.C.E.U. di Milano al Foglio n. 60, Mappale n. 25 e Mappale n.28.

Il presente condominio fa parte del Super condominio a cui partecipano , a norma del Regolamento di super condominio i seguenti condomini:

- 1) Condominio Via Mambretti n. 25-27 Foglio n. 60 , Mappale n. 26 parte
- 2) Condominio Via Mambretti n. 29 esterno Foglio n. 60 Mappale n. 23 '
- 3) Condominio Via Mambretti n.29 interno (comprensivo di magazzini adiacenti)
Foglio n. 60 Mappale n. 25 - Foglio n. 60 Mappale n. 28
- 4) Condominio Via Montefeltro Foglio n. 60 Mappale n. 35

Il Super condominio gestira' :

- a) Locale Centrale Termica , le attrezzature istallate , la relativa canna fumaria e la produzione del calore per il riscaldamento dei singoli condomini
- b) I passi carrai al Piano Terra del Mappale n.26 condominio Via Mambretti n.25-27 ed il cancello su Via Amelio.
- c) Il passo carraio al Piano Terra del Condominio Montefeltro .
- d) Il locale portineria sito nel Mappale n. 26 Condominio Via Mambretti n.25-27.
- e) Il locale immondezzaio ed il deposito biciclette sito al Piano Terra del Mappale n.28 Condominio 29 interno .
- f) I cortili , i giardini e relativa illuminazione dei seguenti Mappali del Foglio n.60 n.24-25-26 compreso sedime ex-cinema - 27-33-35 e Mappale n.29 di proprieta' del Comune di Milano in precario.

PROPRIETA' E COMPROPRIETA'

1) E' di proprieta' comune , indivisibile ed inalienabile fra tutti i condomini l'area di cui al Mappale 25 del Foglio n. 60 le quote di comproprietà sono riportate nell'allegata Tabella A : millesimi di comproprietà .

2) Sono pure di proprieta' comune indivisibile ed inalienabili fra tutti i Condomini :

- a) L'area destinata a cortile , giardini e passaggi comuni in quota nel Super Condominio ;
- b) La recinzione perimetrale esterna e i relativi cancelli carrai e pedonali in quota nel Super Condominio.
- c) I lati esterni dei muri perimetrali (compresa la parte interrata) delle costruzioni condominiali , i lati dei muri interni che prospettano su vani di proprieta' comuni ;
- d) i vani scala , le scale ed i pianerottoli , i pluviali , ecc. ;
- e) i corridoi del Piano Cantinato , i locali contatori , ecc. ;
- f) l'impianto di riscaldamento ;
- g) l'impianto citofonico e per la ricezione TV ;
- h) l'impianto illuminazione degli ingressi , i passaggi comuni scale e corridoi-cantine ;
- i) il tetto di copertura dell'edificio .

3) Ciascun condomino è proprietario esclusivo delle unità individuate nell'atto di acquisto . Sono pure di sua proprietà
- i lati interni dei muri , soffitti e pavimenti dell'unità immobiliare
- i balconi che hanno accesso esclusivo dall'unità immobiliare
- le condutture dell'acqua , del gas , del riscaldamento con alimentazione dalla Centrale Termica , del citofono , dell'impianto TV , dell'energia elettrica fino al punto di collegamento con le condutture principali che servono altri condomini , nonché i relativi contatori individuali in quanto non di proprietà dell'ente erogatore .

Nessun condomino potrà rivendicare proprietà esclusiva di parti esistenti nel condominio se ciò non risulta espressamente stabilito nel suo atto di acquisto o nel regolamento di Condominio .

4) A tutti gli effetti di legge , i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini ragguagliati a quelle dell'intero fabbricato espressi in millesimi , restano stabiliti sotto la voce " MILLESIMI DI PROPRIETA' " e determinati come da tabella allegata . I valori proporzionali predetti possono essere riveduti o modificati anche nell'interesse di un solo condomino quando risulta che sono conseguenze di errore , o quando per le mutate condizioni di una parte dello stabile, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzione di piano .

5)SERVITU' E DIRITTI

a) La Cooperativa [redacted] riserva il diritto di utilizzare il tetto a copertura dell'edificio e le facciate senza prospetto di veduta per eventuale posa di cartelli pubblicitari e insegne luminose .

La Cooperativa è garante dei danni all'immobile , di qualsiasi natura , derivanti dalle installazioni di cui sopra .

b) La Cooperativa [redacted] riserva il diritto di edificare nel cortile comune del Super Condominio box interrati da assegnarsi ai Soci con precedenza a quelli residenti nel Super Condominio rimanendo la copertura degli stessi a Piano Terreno cortile praticabile o giardino del Super condominio .

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

6) Tutte le spese di gestione ordinaria e straordinaria , manutenzione , riparazione e rifacimento delle cose ed impianti di proprietà o di uso comune condominiale , dovranno essere ripartite fra tutti i condomini delle rispettive quote di godimento e partecipazione alle spese , riportate nell'allegata Tabella A - millesimi di proprietà - . Fanno eccezione le spese sotto specificate , che dovranno invece essere riportate secondo i criteri per ciascuna di esse indicati .

a) Balconi

Le spese di riparazione , manutenzione o rifacimento dei balconi saranno a carico dei singoli proprietari che ne hanno l'uso esclusivo .

b) Ascensore e Scala :

Le spese di esercizio di ordinaria e straordinaria manutenzione , riparazioni e rifacimento degli ascensori e relativi impianti e macchinari saranno ripartite secondo le Quote indicate nell'allegata Tabella B millesimi ascensori . Le spese di manutenzione e riparazione delle scale e relativi ripiani dovranno essere ripartite secondo la predetta Tabella A .

c) Riscaldamento :

Le spese di funzionamento e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento compresa la rete principale dell'impianto stesso escluse quelle riguardanti le parti esistenti nei singoli alloggi che sono a carico dei rispettivi proprietari saranno ripartite in base ai millesimi indicati nell'allegata Tabella C - millesimi riscaldamento - .

Nessun condomino potrà sottrarsi al riparto delle spese per il riscaldamento quando il funzionamento o la manutenzione sia stata decisa dall'Assemblea , anche se per qualsiasi ragione non utilizzasse il servizio . Nessun condomino può modificare il proprio impianto di riscaldamento né aumentare il numero dei radiatori o la loro superficie radiante , senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea che dovrà accettare , a spese del richiedente la rispondenza alle norme di sicurezza vigenti e la compatibilità delle modifiche proposte con il buon funzionamento dell'impianto generale .

d) Acqua potabile :

La spesa per il consumo di acqua potabile sarà suddivisa fra tutti i condomini secondo il numero di persone presenti nelle unità immobiliari .

e) Energia elettrica :

Poiché il Condominio è dotato di un unico contatore di energia elettrica il consumo della stessa sarà così ripartita :

- ascensori 50% suddiviso a Norma della Tabella B
- altri impianti e servizi in comune 50% suddivisi a Norma della Tabella A

7) L'Assemblea condominiale - con voto favorevole che rappresenti almeno i 3/4 del numero dei condomini e dei millesimi , potrà variare i suddetti criteri di ripartizione delle spese , sempre che la variazione soddisfi il criterio di una effettiva , più equa , ripartizione della spesa in rapporto al beneficio che ne deriva , o potrebbe derivare , ad ogni condomino dall'uso del servizio o dell'impianto comune .

8) Fermo restando che la ripartizione delle spese , risulti dal rendiconto consuntivo approvato dall'Assemblea ad ogni fine di gestione , va fatta in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento , per facilità di conteggio l'Amministratore è autorizzato a ripartire gli anticipi delle spese preventivate in base ai soli millesimi di proprietà , fissati nell'allegata Tabella A .

9) All'inizio di ogni esercizio l'Amministratore è altresì autorizzato a richiedere un primo versamento pari al 40% delle spese preventivate per la precedente gestione .

Per la prima gestione potrà richiedere un primo versamento commisurato ad un preventivo di spesa forfetariamente stabilito in base alle prevedibili necessità per far fronte alle spese sino alla prima assemblea condominiale .

10) Assicurazione :

L'intero edificio dovrà essere assicurato contro danni del fuoco , di fulmini e del gas oltre che la R.C. e vari risultanti da polizza globale , fabbricati . Sarà cura dell'Amministratore adeguare , quando se ne presenti la necessità , i massimali assicurati , inserendo il costo dell'adeguamento nel preventivo annuale delle spese . Tutti i condomini sono impegnati , al verificarsi dei sinistri di qualsiasi specie , di darne immediato avviso scritto all'Amministratore con personale responsabilità nei casi di mancato o ritardato avviso . Tale spesa sarà ripartita secondo la Tabella A Millesimi di proprietà/gestione allegata al presente regolamento .

11) ORGANI DEL CONDOMINIO

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono :

- l'assemblea dei condomini
- l'Amministratore del condominio
- i consiglieri eletti .

12) ASSEMBLEA

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario che viene fissato al/...../... di ogni anno .

L'Assemblea si riunisce in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritenga opportuno o necessario , o quando l'Amministratore ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che comunque rappresentino almeno un sesto del valore millesimale dell'edificio .

L'assemblea è convocata mediante avviso di convocazione che deve essere recapitata a ciascun condomino con lettera raccomandata R.R o con raccomandata consegnata a mano dal portiere del condominio (solo per i condomini che stabilmente occupano l'unità immobiliare di loro proprietà) almeno quindici giorni prima della data fissata per l'adunanza di prima convocazione , salvo nei casi particolari e motivati da urgenza straordinaria in cui il termine viene ridotto a cinque giorni .

Per l'assemblea ordinaria l'avviso di convocazione deve essere accompagnato dal rendiconto del bilancio e dal preventivo di spesa per la gestione dell'anno successivo con il relativo prospetto di ripartizione di spesa .

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo , del giorno e dell'ora dell'adunanza , una sommaria e chiara elencazione delle materie da sottoporre all'approvazione dell'assemblea sovrana a termini di legge costituita , nonché la data di adunanza in seconda convocazione , che si dovrà svolgere il giorno successivo o comunque entro dieci giorni dalla prima convocazione .

13) L'assemblea dei condomini sia ordinaria che straordinaria è regolarmente costituita e deliberante ai sensi dell' art. 1135 e 1136 C.C.

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati regolarmente convocati .

Ogni condomino ha diritto di voto in ragione dei millesimi che rappresenta risultanti dalla Tabella A (millesimi di proprietà) . Ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare all'assemblea con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione . Nessuno potrà rappresentare più di tre condomini , oltre se stesso . Per ogni porzione immobiliare potrà intervenire all'assemblea un solo rappresentante , anche nel caso che la porzione appartenga a più persone .

14) L'Assemblea nomina fra tutti gli intervenuti un Presidente ed un Segretario che provvederà a redigere , seduta stante , processo verbale il quale dovrà contenere :

- il luogo e la data dell'adunanza e l'ordine del giorno da trattare .
- cognome e nome degli intervenuti , cognome e nome dei delegati e di chi rappresentano , con indicazione delle rispettive quote che rappresentano e di comproprietà .
- il nome del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea ;
- un dettagliato rendiconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese su ogni punto dell'ordine del giorno , con indicazione della maggioranza ottenuta , nonché elencazione dei nomi dei condomini contrari o astenuti ;
- qualunque dichiarazione di cui sia stata chiesta la messa a verbale .

Il verbale , firmato a fine seduta dal Presidente , dal Segretario e da due condomini deve essere ritrascritto su apposito registro che deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore . Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta entro cinque giorni dalla richiesta medesima .

Copia del verbale dovrà essere altresì inviata a mezzo lettera raccomandata a tutti i condomini .

15) Qualora l'Assemblea lo ritenga opportuno potrà nominare annualmente dei consiglieri , da scegliersi tra condomini o loro familiari , preferibilmente residenti nel condominio , specificando i compiti che gli stessi dovranno svolgere nel corso della gestione . Il numero dei consiglieri verrà di volta in volta determinato dall'Assemblea , sempre in numero dispari . Nello svolgimento della sua attività l'Amministratore potrà giovare del parere dei consiglieri , i quali devono controllare l'operato dell'amministratore , riferendone all'Assemblea , ed adoperarsi anche per la conciliazione di eventuali vertenze tra condomini .

16) Oltre che sulla nomina dell'Amministratore e dei Consiglieri l'assemblea delibera :

- sul rendiconto della gestione dell'anno precedente e sulla regolarità della ripartizione delle spese .
- sul preventivo delle spese occorrenti durante l'anno di gestione e alla relativa ripartizione fra i condomini .
- sulle opere di manutenzione straordinaria , sull'eventuale costituzione di apposito fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti da tale fondo .
- su ogni altro argomento riguardante l'amministrazione , la conservazione e il godimento delle cose comuni .
- l'Assemblea non può deliberare su argomenti non previsti dall'ordine del giorno .

16 bis) L'assemblea del supercondominio si riunirà almeno una volta all'anno . Parteciperanno in nome e per conto di tutti i condomini , l'amministrazione ed i consiglieri di ciascun condominio oltre ad un consigliere della cooperativa in rappresentanza dei millesimi posseduti dalla stessa nel supercondominio . Questa assemblea si regolerà secondo i punti 14 e 16 del presente regolamento .

AMMINISTRATORE

17) Oltre a quanto disposto dall'art. 1129 C.C. l'incarico dell'Amministratore potrà essere conferito anche a soggetto diverso dalle persone fisiche .

18) L'Amministratore del condominio è eletto annualmente dall'assemblea anche tra persone estranee al condominio . Nell'accettare l'incarico dovrà espressamente dichiarare di conoscere il regolamento di condominio ed accertarlo per iscritto . Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli art. 1130 e 1131 C.C.

Nel limite delle sue normali attribuzioni l'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio di fronte ai singoli Condomini e ai terzi , anche in giudizio .

Per le questioni che esorbitano dalle sue normali attribuzioni l'Amministratore è tenuto ad informare senza indugio l'assemblea che prenderà le delibere del caso . Ogni trasgressore di tale norma può dare luogo alla revoca immediata dell'Amministratore che sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni .

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condomini . contro i provvedimenti dell'Amministratore è sempre ammesso il ricorso all'assemblea , senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria (art. 1133 C.C.) .

L'Amministratore provvede all'erogazione delle spese ordinarie di competenza e a tutte le altre spese deliberate dall'assemblea . All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno di gestione , ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento . Sulla scorta del progetto di ripartizione approvato dall'assemblea l' Amministratore ha diritto di esigere da ogni condomino le somme risultanti a suo carico secondo le rateazioni stabilite . Le somme risultanti a debito di ogni condomino dovranno essere corrisposte entro 20 giorni dalla richiesta dell' Amministratore da versare su conto corrente bancario intestato al condominio .

In caso di mora ogni condomino dovrà corrispondere sugli importi dovuti interessi passivi in misura pari al tasso Prime Rate aumentato di 4 punti. Decorsi dieci giorni dal sollecito di pagamento fatto a mezzo di lettera raccomandata l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute e i relativi interessi a mezzo di procedimento giudiziario, le cui spese saranno a carico del condomino inadempiente.

19) L'Amministratore inoltre provvede:

- all'esecuzione della delibera dell'assemblea e a curare l'osservanza del regolamento di condominio
- alla riscossione degli eventuali crediti del condominio e delle indennità di assicurazione.
- alla cura della manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprietà immobiliare comuni e alla sorveglianza del buon andamento degli impianti e dei servizi comuni.
- all'assunzione e al licenziamento del portiere, sentito il parere dei condomini.
- a determinare ove non vi provveda l'assemblea, norme e orari per l'uso o il funzionamento delle parti o servizi comuni condominiali.

Per l'espletamento di tale mandato l'Amministratore ha diritto di visitare locali comuni, nonché, occorrendo, i locali di proprietà esclusiva dei condomini, previo opportuni accordi con costoro.

In tali visite l'Amministratore potrà farsi accompagnare da tecnici o terzi incaricati.

~~Ogni condomino deve dare immediata comunicazione di qualsiasi guasto o altro difetto od inconveniente che abbia a manifestarsi nelle parti o impianti comuni o di sua proprietà esclusiva.~~

L'Amministratore ha facoltà di invitare i condomini all'esecuzione delle opere di manutenzione a loro carico, che a suo giudizio fossero necessarie per evitare danni alle parti comuni o ad altri condomini.

Tali inviti dovranno essere motivati e fatti per iscritto. Trascorsi dieci giorni dall'invito l'Amministratore potrà far eseguire le opere a spese del condomino che le ha omesse.

L'Amministratore non può ordinare i lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano caratteri di urgenza, ma in questo caso deve riferirne alla prima assemblea.

20) L'Amministratore è responsabile di tutte le somme ricevute nell'espletamento del suo mandato, e alla fine di ciascun esercizio dovrà rendere conto della sua gestione all'assemblea.

21) L'Amministratore deve redigere il rendiconto dell'esercizio e lo stato patrimoniale, dai quali devono risultare con chiarezza e precisione l'avanzo o il disavanzo della gestione e la consistenza della dotazione patrimoniale del condominio. Il conto consuntivo deve essere corredato da una relazione esplicativa dell'Amministratore sulla gestione.

22) Oltre a quanto previsto dall'art. 1130 C.C., l'Amministratore, alla fine di ciascun anno, entro 180 giorni dalla chiusura della gestione, deve convocare l'assemblea condominiale per le delibere previste dall'art. 1135 C.C.

23) L'Amministratore deve tenere i seguenti libri:

- libro di cassa ad entrate e uscite
- registro dei verbali d'assemblea
- un elenco dei condomini, con le loro generalità ed indicazioni del loro domicilio e residenza
- un inventario delle cose mobili di proprietà comune condominiale.

I libri e documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione dovranno, dall'Amministratore, essere tenuti a disposizione di ogni condomino, per gli opportuni controlli nei 15 giorni precedenti l'assemblea.

Tutti i libri e documenti di cui sopra dovranno dall'Amministratore essere tenuti a disposizione dei consultatori e di ogni condomino, che potranno esaminarli in ogni momento previa richiesta scritta e motivata.

L'Amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea (salvo quanto previsto dalle disposizioni transitorie del presente regolamento) , e può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino , oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 C.C. , qualora per due anni non renda conto della sua gestione ovvero quando vi siano fondati sospetti di gravi irregolarità (art. 1129 C.C.) .

24) Le deliberazioni che concernano la nomina e la revoca dell'amministratore e le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore , nonché le deliberazioni concernenti la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevoli entità , devono sempre essere prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 C.C.

25) Qualora l'Assemblea dei condomini deliberi di promuovere una lite o di resistere a una domanda il condomino dissenziente può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza , con la lettera raccomandata R.R. o con atto notificato all'Amministratore entro 30 giorni da quello i cui il condominio ha avuto notizia della deliberazione , (art. 1132 C.C.)

~~26) Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini . Qualora però si tratti di deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può ricorrere all'autorità giudiziaria competente entro trenta giorni decorrenti , per i presenti all'assemblea , dalla data della deliberazione , e per gli assenti dalla data di ricezione del verbale della delibera stessa . Il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria (art. 1137 C.C.) .~~

27) Il condomino che ha sostenuto spese per cose comuni senza autorizzazione dell'Amministratore o dell'Assemblea non ha diritto a rimborsi , salvo che si sia trattato di spese urgenti .

28) DISCIPLINA INTERNA

Ai condomini , loro familiari , ospiti e inquilini , ecc. è assolutamente vietato :

- esporre , battere o scuotere tappeti , coperte , lenzuola , tovaglie , biancheria , vestiari , ecc. da finestre , balconi , logge e terrazze di tutti i lati della costruzione , sugli sbarchi ascensori , nei corridoi , sui pianerottoli delle scale , ecc. Tali operazioni sono esclusivamente permesse internamente ai balconi dalle ore 9.00 alle ore 10.00 e comunque in modo tale da non arrecare disturbo e molestia agli altri condomini .

- tenere i vasi e le cassette con piante e fiori sul davanzale , all'interno di balconi e terrazze , se non incassati in recipienti che impediscono lo stillicidio , comunque non devono creare fastidio a condomini e terzi .

- esporre biancheria o altri oggetti ad asciugare alle finestre , all'esterno dei balconi e terrazzi e al di sopra dell'altezza dei relativi parapetti .

- far giocare i bambini negli atri o nelle parti comuni della casa salvo che negli spazi ed orari stabiliti dall'assemblea .

- occupare o ingombrare in qualsiasi modo , anche temporaneamente , con materiali suppellettili di qualunque genere , gli atri , le scale , i corridoi , gli sbarchi ascensori , e ogni altro luogo di passaggio , uso e proprietà comuni .

- gettare negli acquai e water materiali che possano ingombrare e danneggiare le tubazioni di scarico.

- tenere animali che possano creare molestia al vicinato o comunque in contrasto con le disposizioni del competente ufficio d'igiene . In particolare gli animali domestici , quali cani e gatti , non devono essere lasciati liberi sugli sbarchi ascensori , scale , e pianerottoli , negli atri , sotto i portici ed ogni altro luogo di proprietà comune .

E' fatto altresì divieto di utilizzare qualsiasi parte comune ivi comprese le aree a verde per il soddisfacimento dei bisogni fisiologici degli animali . Gli stessi dovranno essere sempre accompagnati e tenuti al guinzaglio o in braccio . Tali animali potranno essere portati sugli ascensori solo se non recano disturbo alle persone che utilizzano in quel momento l'impianto : comunque le persone avranno sempre la precedenza nell'uso dell'ascensore . Gli animali non possono neppure essere lasciati soli nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva , ove rechi disturbo o molestia a qualche condomino . I condomini proprietari di animali dovranno accollarsi le spese di pulizia e disinfestazione ritenute necessarie dall'Amministratore .

- fare consumo oltre il ragionevole di acqua o lasciare inutilmente aperti i rubinetti .
- recare disturbo con schiamazzi , suoni , canti , danze o altro , in special modo dalle ore 22.00 alle ore 8.00 . Viene particolarmente fatto appello alla discrezione e al civilismo degli abitanti della casa perché facciano uso di radio , televisori , ecc. a volume molto moderato .
- l'uso di botti , petardi e affini all'interno del condominio .
- usare gli ascensori come montacarichi : essi dovranno servire esclusivamente per il trasporto di persone .
- consentire l'uso degli ascensori a bambini inferiori ai 12 anni se non accompagnati da persona maggiorenne .
- adibire o lasciare adibire i locali ad uso diverso dall'abitazione , salvo locali del piano terra , diversamente destinati come previsto dalla concessione edilizia .
- far sostare autovetture , motocicli ed altri veicoli nei passaggi e nelle parti comuni . E' solo ammessa la sosta temporanea di cicli negli spazi consentiti .
- lavare macchine nello spazio condominiale .

29) Ogni Condomino , in caso di assenza prolungata , è tenuto a comunicare con lettera raccomandata all' Amministratore del Condominio il proprio recapito . Tale comunicazione dovrà farsi entro 8 giorni dal loro evento . Il condomino che , assentandosi , lascia disabitato per oltre due giorni l'appartamento è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di fiducia , dandone avviso all'Amministratore affinché , in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per provvedere alla riparazione di eventuali guasti e all'eliminazione di eventuali inconvenienti che potessero arrecare danni ad altri condomini .

Nel caso non fosse possibile accedere ai locali per mancata consegna delle chiavi o per irreperibilità del consegnatario delle chiavi stesse , il condomino risponderà dei danni che tale omissione o impossibilità provocherà al condominio o ai condomini . In questa ipotesi , se richiesto dall'assoluta urgenza , è ammesso il ricorso alle autorità

(Vigili del Fuoco , Polizia , ecc.) , per poter accedere all'unità immobiliare forzando le serrature , senza che il condomino possa reclamare nessun indennizzo dal condominio . Il condomino conduttore dovrà avere particolare cura che , in sua assenza l'impianto di allarme eventualmente installato nei propri locali e dotato di segnalazioni acustiche non possa entrare in funzione per cause accidentali ; in caso contrario ove le sirene acustiche rechino disturbo ai condomini vicini sarà facoltà dell'Amministratore chiedere l'intervento dell'autorità competente per interrompere il funzionamento dell'impianto di allarme , con spese a carico del condomino .

30) Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini .

31) Ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che riterrà opportune , ma dovrà preventivamente ottenere l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministratore , il quale , eventualmente potrà richiedere il parere di un tecnico , a spese del condomino interessato .

Restano comunque tassativamente vietate tutte quelle opere che comportino modifiche alle strutture in cemento armato, ai muri perimetrali, nonché in genere ai muri portanti dello stabile.

L'Amministratore ha la facoltà di fissare date e ore più opportune per l'esecuzione delle opere, onde venga arrecata la minor molestia possibile agli altri condomini. I condomini proprietari di unità immobiliari ove sono installate condutture, saracinesche, serrande degli impianti comuni, dovranno permettere l'accesso ad operai e tecnici inviati dall'Amministratore di condominio per sgorgi, riparazioni, manutenzioni, sostituzione o verifiche. I proprietari di cantine dovranno consentire il passaggio per la pulizia delle intercapedini. I condomini proprietari di vani nell'interrato dovranno consentire il passaggio nei vani stessi di condutture canalizzazioni, cavi, tubi, ecc. che si rendessero necessari nell'interesse del condominio.

32) Non potrà essere intrapresa dai singoli condomini alcuna opera esterna che modifichi l'architettura o l'estetica o la simmetria delle facciate. In particolare:

- le pareti e soffitti di balconi, delle logge e delle terrazze, in caso di rifacimento, dovranno mantenere l'attuale colore originario ed i pavimenti in piastrelle dello stesso tipo e colore.
- le tende dei balconi dovranno uniformarsi ai tipi e colori indicati dal progettista.
- le lampade dell'illuminazione sui balconi e terrazzi saranno quelle scelte dal progettista e posate dall'impresa e non potranno essere né spostate né modificate.
- i serramenti esterni, le tapparelle ed ogni altra opera che faccia parte estetica della casa, in caso di rifacimento, dovrà essere mantenuta con l'attuale conformazione e colore originario.

33) E' vietato esporre qualsiasi targa pubblicitaria, insegna scritta, disegno, slogan e simili su terrazzi, facciate, balconi, finestre, porte, nonché sui vetri delle finestre, ecc., salvo che per negozi del piano terra e per quanto previsto nell'art. 5.

34) Tutti i condomini sono tenuti a richiudere a chiave le porte usate per l'ingresso del condominio o nelle singole scale nonché quelle porte che l'Amministratore del condominio stabilirà che debbano restare chiuse costantemente o in determinate ore.

35) E' fatto obbligo a tutti gli utenti di allacciare il proprio televisore alle prese già predisposte solo mediante appositi cordoni di collegamento indicati dalla ditta installatrice dell'impianto. E' vietato ai condomini, se non autorizzati dall'Amministratore del condominio (il quale potrà inviare un tecnico di fiducia per il controllo, a spese del condominio richiedente e sempre che sia possibile tecnicamente senza dar luogo ad inconvenienti, disturbi, interferenze e conseguenze in qualsiasi modo dannose per gli altri condomini utenti):

- collocare altre prese in più di quelle installate originariamente dall'impresa costruttrice, per il collegamento con l'impianto centralizzato di ricezione TV
- spostare le prese TV esistenti.
- installare sulle parti di proprietà comune antenne singole per la ricezione o trasmissione di segnali radio, TV e simili (sono anche assolutamente proibite tali installazioni su finestre e balconi).
- far passare cavi di qualsiasi genere nelle tubazioni predisposte per l'impianto centralizzato TV nei locali, canalizzazioni, spazi comuni, nonché sul tetto e sulle facciate. Nel caso si riscontrassero disfunzioni all'impianto centralizzato per la ricezione televisiva o del citofono, gli utenti dovranno darne immediata comunicazione all'Amministratore, che provvederà a far eseguire le riparazioni o revisioni occorrenti, e relative spese saranno suddivise in parti uguali fra gli utenti, tranne che vengano riscontrate manomissioni o avarie causate da incurie o cattivo uso imputabile a qualche condomino o da guasti al proprio apparecchio TV, nel qual caso le spese saranno accollate a chi le ha provocate.

36) A carico dei condomini o di inquilini che non osservino le norme disciplinari suddette, e le altre approvate dall'Assemblea, l'Amministratore è autorizzato a convocare in giudizio i condomini o inquilini inadempienti.

37) Le suddette norme di "disciplina interna" potranno essere modificate o integrate dall'assemblea condominiale con la maggioranza di cui al comma n.5 dell'art. 1136 C.C.

38) In caso di controversia tra condomini, che non sia stato possibile con il ricorso al consiglio di condominio, verranno nominati due arbitri, uno dalla parte del condominio e uno dalla parte del dissenziente, i quali a loro volta nomineranno un terzo arbitro. La clausola compromissoria ha valore vincolante per tutti i condomini.

39) Agli effetti legali e contrattuali del presente regolamento il domicilio di ciascun condomino si intende nel rispettivo appartamento, intendendosi tale elezione pienamente efficace anche nel caso in cui il condomino avesse perduto tale veste e cessato di risiedere nell'appartamento. Per ogni procedimento giudiziale viene eletto il foro di Milano.

40) Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le norme del C.C. in materia.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

41) Nelle assemblee avranno diritto al voto solamente i condomini che avranno già stipulato il contratto definitivo di compravendita (rogito notarile). Coloro che hanno stipulato soltanto il preliminare di compravendita potranno intervenire alla assemblea come semplici osservatori ma il diritto di voto spetta alla Cooperativa venditrice.

42) I condomini delegano e riconoscono irrevocabilmente alla Cooperativa il diritto di nominare l'Amministratore di condominio per i primi due anni di gestione, in relazione a ciò ogni condomino conferisce alla Cooperativa ogni mandato irrevocabile per il periodo di tempo suddetto affinché lo rappresenti nelle votazioni assembleari riguardanti la nomina o la revoca dell'Amministratore del condominio e chiunque si impegna senza eccezioni o riserve a votare l'Amministratore nominato dalla Cooperativa.

43) Ogni condomino è obbligato a versare anticipi di spesa chiesti dall'Amministratore del condominio dal giorno della consegna della porzione immobiliare, salvo i conguagli dopo l'approvazione del rendiconto della gestione condominiale.

44) La Cooperativa è fin d'ora autorizzata:

- ad assumere o stipulare contratto con il personale di pulizia ed eventuale conduzioni d'impianto.
- a stipulare il contratto con l'azienda erogatrice del gas.
- a stipulare contratto per i primi due anni di conduzione dell'impianto di riscaldamento.
- a stipulare la polizza di assicurazione "R.C. e globale fabbricati". Sarà obbligo del condominio di mantenere la copertura assicurativa per detto rischio nella formula stipulata per almeno 1 anno dalla stipula della prima polizza; in caso contrario il condominio risponderà del mancato indennizzo nei confronti degli eventuali danneggiati. Le spese sostenute dalla Cooperativa sono a carico dei condomini per quota millesimale.

DISPOSIZIONI FINALI

45) Per quan'altro no è specificatamente previsto nel presente regolamento , saranno applicate le vigenti disposizioni di legge in materia .