

Mio - Presidente

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLA CASA IN MILANO

- 1 -

VIA ALDINI N. 16

=====

ART. 1) Ciascun condomino si obbliga, così

in via reale per i locali acquistati come in via personale, tanto in proprio come per i propri eredi ed aventi causa in via fra tutti solidale ed indivisibile ad osservare il presente regolamento e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che nell'interesse comune venissero applicati dall'Amministrazione in seguito a deliberazione legale dell'assemblea dei condomini stessi, fermi tutti i diritti e doveri di ciascun condomino in base all'atto di acquisto.

ART. 2) Sono comuni pro indiviso fra tutti i condomini e dovranno restare indivisi a servizio di tutte le porzioni di proprietà particolare esclusa ogni rinuncia esplicitamente espressa nell'atto che precede:

a) l'area tutta quanto determinata dai confini dello stabile colla pubblica via e con la proprietà (all'uopo vedere il progetto del seminterrato e relativo frazionamento);

b) la facciata, i muri esterni, il tetto, i vanti ed i balconi, i cantucci ed i tetti al piano

rialzato che accede dall'androne dalla scala, l'accesso al vano adibito ai servizi della casa ed in genere le parti tutte dell'edificio necessarie all'uso comune e come per legge ad eccezione di quanto infra all'art. 3;

c) i vani raccolta immondizie posto in cortile; il corridoio nel sottotetto per l'accesso ai ripostigli nonchè i vani ove si trovano le macchine degli ascensori ed infine il vano di passaggio per l'ispezione del tetto;

d) le tubazioni dell'acqua potabile, le condutture di smaltimento delle acque luride, i condotti e gli impianti per il gas, per l'energia elettrica, le cabine delle macchine dell'impianto degli ascensori.

e) l'area destinata a cortile con le relative servitù attive e passive come meglio specificato negli atti di acquisto delle singole proprietà.

f) la caldaia del calorifero, il serbatoio della nafta e relative tubazioni, lo scarico, ed il condotto del camino della caldaia e tutti i macchinari relativi all'impianto di riscaldamento.

ART. 3) Al condominio spetta pure la proprietà della portineria, dell'alloggio del portiere, del gabinetto di servizio nonchè del vano nel seminterrato

to adibito ai servizi della casa, enti tutti di proprietà del condominio.

ART. 4) L'alienazione, ipoteca, sequestro di un piano o frazione di piano, si intendono di diritto estese alla quota delle parti comuni dell'edificio relative ad esso piano o frazione di piano.

ART. 5) E' vietato ogni godimento che possa arrecare pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti in esso, e che per effetto di rumori, esalazioni od eventi similari, o per ragioni di ordine morale contrasti con il decoro della casa, destinata ad uso di abitazione, negozi, studi professionali, commerciali, laboratori e magazzini, gabinetti medici, con esclusione di case di cura e di degenza, scuole di danze, musica, ecc. E' comunque vietata la destinazione dei locali ad uso che possano turbare la tranquillità dei condomini o comunque destinazioni contrarie all'igiene, al decoro ed alla morale pubblica. Nei locali seminterrati non si potranno esercitare industrie rumorose.

Occorrendo piazzarvi piccole macchine, queste dovranno essere fissate al suolo senza alcun attacco nè ai muri, nè ai pilastri del fabbricato, dovendo perciò l'utente fare per esse costruzioni interne del tutto indipendenti ed isolate dalle strutture del fabbricato. In nessun caso potranno impiantare

tarvi motori a vapore od a scoppio -

E' vietato variare l'estetica, la solidità e la sicurezza; ogni altra variante che comunque pos-

sa avere attinenze con la struttura organica, la stabilità e l'aspetto esterno dell'immobile, dovrà riportare l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari convalidata da almeno un Ingegnere Civile Abilitato.

I lastrici solari (terrazze praticabili) al terzo, quarto e quinto piano, saranno regolati agli effetti delle spese di riparazione o di ricostruzione in base all'articolo 1126 del C.C.

E' vietato occupare in qualsiasi modo, ed anche temporaneamente, per uso che non sia di interesse comune, i locali ed i vani di ragione comune.

I comproprietari dello stabile che intendessero apportare modifiche interne ai loro appartamenti, dovranno darne avviso a mezzo di raccomandata, controfirmata da Ingegnere Civile Abilitato, all'amministratore onde abbia la sicurezza che nessun pregiudizio venga arrecato alla solidità dell'immobile, fermo restando quanto più sopra dettagliato.

ART. 6) L'amministrazione e la sorveglianza dello stabile, la cura e custodia dei servizi, le spese comuni sono affidate ad un Amministratore scel-

to dai signori venditori che dura in carica sino al
31 trentun dicembre 1964 (millehovecentosessantaquat-
tro).

- 5 -

Il condominio dopo tale epoca, nominerà un
nuovo amministratore al quale come per quello nomi-
nato dai venditori, verranno conferite tutte le at-
tribuzioni volute dalla Legge e di cui agli artt.
1129, 1130, 1131 e 1133 del Codice Civile.

ART. 7) I condomini per deliberare a sensi
di Legge sugli argomenti riguardanti l'esercizio del-
la comunione e la gestione dei servizi comuni, e per
ricevere il conto dell'amministratore, si riuniran-
no in assemblea ordinaria ogni anno non oltre i due
mesi dalla fine dell'esercizio finanziario che si
chiuderà il 30 trenta aprile di ogni anno e verranno
convocati a cura dell'amministratore mediante lettera
spedita almeno dieci giorni prima della riunione.

L'assemblea procederà osservando le prescri-
zioni di legge.

ART. 8) L'assemblea ordinaria e straordinaria,
nomina di volta in volta fra gli intervenuti un Pre-
sidente ed un Segretario. I verbali dell'assemblea
verranno firmati dal Presidente e dal Segretario,
copia di essi dovrà essere inviata a tutti i condo-
mini.

Ogni condomino potrà farsi rappresentare all'assemblea del condominio da persona di sua fiducia, purchè munita di lettera di delega.

L'amministratore dieci giorni prima invierà a tutti i condomini copia del rendiconto ed indirà l'assemblea.

ART. 9) L'assemblea sarà convocata in seduta straordinaria, con le norme vigenti per l'assemblea ordinaria ogni qualvolta l'amministratore ritenga necessario far deliberare su argomenti di urgenza che evadono dalle sue prerogative; può essere anche convocata a richiesta di almeno 1/5 dei millesimi della proprietà, per decisioni di carattere straordinario.

ART. 10) L'amministratore ha facoltà di ispezionare l'interno degli appartamenti nonché i terrazzi, i locali del seminterrato, o farli ispezionare dai suoi incaricati muniti di regolare incarico per eseguire i lavori di interesse generale nonché per accertarsi del buon funzionamento degli impianti comuni.

L'amministratore avrà riguardo alla natura ed al carattere d'urgenza del lavoro da eseguire o dell'accertamento, in relazione al minimo disturbo possibile da arrecare agli utenti dei locali in questione.

ART. 11) L'amministratore per far fronte alle - 7 -
spese, sarà fornito di fondi dai vari condomini, nella
cifra fissata dall'Amministratore e dopo il 31
dicembre 1965 dall'assemblea; all'uopo compilerà un
bilancio preventivo per le spese dell'esercizio an-
nuale ed un progetto di ripartizione fra i condomi-
ni in base ai millesimi. Tale progetto sarà sottopo-
sto all'esame dell'assemblea del condominio ed entro
venti giorni dall'approvazione dello stesso ciascun
condomino dovrà versare la sua quota di contributo.
Per la riscossione dei contributi in base allo stato
di ripartizione approvato dall'assemblea, l'ammini-
stratore potrà ottenere decreto di ingiunzione im-
mediatamente esecutivo nonostante opposizione. Chi
subentra nei diritti di un condomino è obbligato so-
lidalmente con questo al pagamento dei contributi
relativi all'anno in corso ed a quello precedente
qualora il suo conto non fosse ancora saldato.

ART. 12) I condomini convengono di gestire
in comune:

- a) l'amministrazione dello stabile, la manu-
tenzione ordinaria e straordinaria dello stesso;
- b) i servizi di acqua potabile, responsabi-
lità civile, assicurazione contro gli incendi, por-
tineria, ed indennità alla stessa, illuminazione co-

mune, fognatura e sgombero immondizie;

c) il riscaldamento in economia mediante acquisto della nafta sul mercato, con conduzione a mezzo portiere;

d) l'assunzione ed il licenziamento della portinaja sarà effettuato dall'amministratore, unico arbitro insindacabile, a tale uopo si precisa che rimane esclusa nel modo più assoluto ogni interferenza da parte dei condomini competendo detto incarico solo all'amministratore.

ART. 13) Le spese comuni saranno ripartite come segue:

a) gli oneri di portierato, le varie assicurazioni, l'illuminazione delle parti comuni dello stabile, la pulizia di dette parti comuni e relativa manutenzione di dette parti, saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà,

b) la manutenzione e la ricostruzione delle scale secondo l'articolo 1124 del C.C.;

c) la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, dei solai, saranno sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro soprastanti, secondo le norme dell'art. 1125 C.C.;

d) le spese per il riscaldamento saranno ripartite fra tutti i condomini del fabbricato in base

alla cubatura delle singole porzioni di proprietà

- 9 -

riscaldare, tenendo presente che il seminterrato verrà conteggiato con uno sconto del 30%.

Per nessuna ragione i singoli condomini potranno sottrarsi al pagamento delle spese del riscaldamento anche nel caso in cui non sia stato abitato l'appartamento durante il periodo del riscaldamento.

e) le spese per consumo di acqua potabile saranno ripartite in proporzione al numero delle persone che occupano i singoli appartamenti e laboratori in ragione dell'uso in cui sarà edibito.

ART. 14) Le spese di ordinaria manutenzione e di funzionamento dell'ascensore si dividono fra i piani serviti dall'ascensore in proporzione del 40% in base al numero dei locali e per il 60% in base all'altezza dei piani moltiplicato per il numero dei locali e meglio specificato nell'apposita tabella allegata.

ART. 15) Discipline interna:

Il cortile che appartiene al condominio potrà essere usato dai condomini ed aventi diritto solo per il transito, con esclusione assoluta di qualsiasi occupazione anche temporanea di merce ed oggetti vari.

I proprietari dei seminterrati potranno co-

stare con automezzi per l'operazione di carico e scarico nel cortile basso, con accesso da via Lessona.

E' vietato l'uso dell'androne di via Aldini, 16, per il trasporto di materiali o merci varie destinate ai seminterrati come pure è vietato ammassare nei laboratori materiali facilmente infiammabili e combustibili e così pure per i solai della casa.

I condomini e locatari sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando con reciproco rispetto le norme di buon vicinato curando che i familiari non arrechino disturbo o danno ai vicini sottostanti o sovrastanti.

I genitori dovranno sorvegliare i propri bambini in modo che questi non abbiano ad arrecare danni alla proprietà comune o comunque arrecare disturbo e molestia ad altri .

ART. 16) Ai condomini, inquilini e rispettivi membri di famiglia è assolutamente vietato di:

a) sostare in portineria, sulle scale, sui pianerottoli e andito porta;

b) esporre alle finestre ed ai balconi, batte-re e scuotere dalle une e dagli altri e sui pianerottoli delle scale oggetti di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, soppedanei, stuoie, asciugamani, ecc. ove ciò non sia consentito in spe-

- 11 -

ciali circostanze dal relativo capitolo "Battitura dei tappeti" contemplato dal Regolamento di Igiene del Comune di Milano.

Tali operazioni sono solamente permesse sui balconi ed alle finestre verso corte dalle ore 8 alle ore 9;

c) esporre biancheria o qualsiasi altro oggetto di bucato ad asciugare sui balconi o alle finestre, in modo che sia visibile dalla strada pubblica e verso il cortile che non arrechi danno al piano terreno in conseguenza dello stillicidio;

d) sporcare, ingombrare ed occupare in qualsiasi modo pianerottoli, scale ed altri luoghi di passaggio dei locali di uno comune e di proprietà comune;

e) gettare negli acquai, nei W.C. e nei condotti delle spazzature, materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico. Le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, come pure quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri ed accessori, si intendono a carico di chi le avrà provocate;

f) gettare acqua e qualsiasi cosa dalle finestre o dai balconi, nonchè panni bagnati che possano provocare gocciolature;

g) apporre targhette, dischi indicatori od

altro all'esterno del portone, sul portone di ingresso stesso, nelle scale, nei ripiani ed in portineria, senza l'autorizzazione dell'amministrazione del condominio, il quale, con il consenso della maggioranza dei condomini, potrà disporre per l'applicazione di un quadro indicatore generale destinato a ricevere anche la corrispondenza e ciò a spese di ogni singolo proprietario;

h) tenere scimmie, pappagalli, conigli, polli od altre bestie che possano recare molestia al vicinato. I cani, in ogni modo, non devono mai essere lasciati liberi sui pianerottoli e sulle scale.

Per l'uso delle lavatrici meccaniche si raccomanda il funzionamento nelle ore di mattino a partire dalle ore 9 e comunque è vietato il loro uso nelle ore serali e notturne.

Per l'uso della radio, dei grammofoni e televisori viene particolarmente fatto appello alla discrezione degli abitanti della casa perchè ne facciano uso con tatto e misura. Per suoni e canti valgono le disposizioni comunali in vigore;

i) collocare vasi e piante di fuori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, in modo che possano rappresentare un pericolo o disturbo verso altre persone;

1) fare consumo oltre il ragionevole di

acqua potabile e lasciare aperti i rubinetti quando non ci si serve dell'acqua, la quale dovrà essere impiegata solo per usi domestici. I negozi metteranno un contatore divisionale interno qualora l'assemblea dei condomini lo decidesse;

m) ammassare negli appartamenti, nei solai materiale facilmente infiammabile e combustibile;

n) tenere stuoini o tappeti per la pulizia dei piedi all'esterno dei portoncini, sui ripiani di scale;

o) è vietato di fare uso dell'ascensore come montacarichi; esso dovrà essere adibito esclusivamente al trasporto di persone e piccoli oggetti personali;

p) è vietato l'ingresso allo stabile di venditori ambulanti;

q) è vietato al personale di servizio di intrattenersi in portineria, sulle scale ed altri anditi comuni dello stabile.

ART. 17) Per ogni effetto legale e contrattuale del presente regolamento il domicilio dei condomini si intende eletto in Milano via Aldini, 16 per ogni procedimento giudiziario è eletto il Foro di Milano.

X

ART. 18) Per quanto non espressamente contemplato e non in contraddizione con il presente regolamento si fa riferimento al Codice Civile, Titolo VII, Capitolo 1 e 2 del Libro III°.

PROSPETTO DIVISIONE MILLESIMALE

| Piano | Rappre= sentato in pian ta col N° | Millesimi di proprietà | Vani | Ascensore |
|----------|---|------------------------------|------|-----------|
| | 1 | enti comuni | 3 | |
| | 2 | prop.condominiale | | |
| Semint. | 3 | 4.10 | 2 | |
| | 4 | 1 | 1/2 | |
| | 5 | 2 | 1 | |
| | 6 | 2 | 1 | |
| | 7 | 2 | 1 | |
| | 8 | 2.5 | 1 | |
| | 9 | 2.5 | 1 | |
| | 10 | 14.7 | 2 | |
| | 11 | 14.7 | 2 | |
| | 12 | 8.45 | 2 | |
| | 13 | 26 | 3 | |
| P.terra | 14 | 21 | 2 | |
| | 15 | 53 | 4 | |
| | 16 | 20 | 2 | |
| Rialzato | 17 | 11.0 | 2 | |

| | | | | |
|------------|----|------|---|-------|
| | 18 | 12.2 | 2 | |
| | 19 | 12.2 | 2 | |
| | 20 | 11.0 | 2 | |
| | 21 | 12.2 | 2 | |
| | 22 | 13.2 | 2 | |
| | 23 | 14.5 | 2 | |
| | 24 | 9.2 | 2 | |
| P. Primo | 25 | 12 | 2 | |
| | 26 | 13 | 2 | |
| | 27 | 11 | 2 | |
| | 28 | 11 | 2 | |
| | 29 | 14 | 2 | |
| | 30 | 12.2 | 2 | |
| | 31 | 11.0 | 2 | 12.60 |
| | 32 | 12.2 | 2 | 12.60 |
| | 33 | 12.2 | 2 | 12.60 |
| | 34 | 11) | 2 | 12.60 |
| | 35 | 17) | 3 | 18.90 |
| | 36 | 7.5 | 1 | 6.30 |
| | 37 | 14.3 | 2 | 14.60 |
| | 38 | 9.8 | 2 | 10.60 |
| P. Secondo | 39 | 12 | 2 | |
| | 40 | 16 | 3 | |
| | 41 | 7.5 | 1 | |
| | 42 | 11 | 2 | |

16 -

| | | | | |
|-----------|----|------|-------|-------|
| | 43 | 14 | 2 | |
| | 44 | 12.2 | 2 | |
| | 45 | 11 | 2 | 16.40 |
| | 46 | 12.2 | 2 | 16.40 |
| | 47 | 12.2 | 2 | 16.40 |
| | 48 | 11 | 2 | 16.40 |
| | 49 | 17 | 3 | 25.00 |
| | 50 | 7.5 | 1 | 8.20 |
| | 51 | 14.3 | 2 | 18.40 |
| | 52 | 9.8 | 2 | 14.40 |
| P. Terzo | 53 | 21 | 3.1/2 | |
| | 54 | 12 | 2 | |
| | 55 | 11 | 2 | |
| | 56 | 11 | 2 | 20.10 |
| | 57 | 12.2 | 2 | 21.10 |
| | 58 | 12.2 | 2 | 21.10 |
| | 59 | 11 | 2 | 20.10 |
| | 60 | 17 | 3 | 30.15 |
| | 61 | 7.5 | 1 | 10.05 |
| | 62 | 14.3 | 2 | 22.10 |
| | 63 | 9.8 | 2 | 18.10 |
| P. Quarto | 64 | 11 | 2 | 24.08 |
| | 65 | 12.2 | 2 | 24.19 |
| | 66 | 12.2 | 2 | 24.19 |
| | 67 | 11 | 2 | 24.08 |

| | | | | |
|-----------|----|-------------|---|----------|
| | 68 | 17 | 3 | 36.11 |
| | 69 | 7.5 | 1 | 12.04 |
| | 70 | 14.30 | 2 | 26.08 |
| | 71 | 9.8 | 2 | 22.08 |
| P. Quinto | 72 | 11 | 2 | 27.70 |
| | 73 | 12.2 | 2 | 27.70 |
| | 74 | 12.2 | 2 | 27.70 |
| | 75 | 11 | 2 | 27.70 |
| | 76 | 11.5 | 2 | 27.70 |
| | 77 | 13 | 2 | 29.70 |
| | 78 | 10.25 | 2 | 25.70 |
| P. Sesto | 79 | 11 | 2 | 31.15 |
| | 80 | 12.2 | 2 | 31.15 |
| | 81 | <u>12.2</u> | 2 | 31.15 |
| | 82 | 11 | 2 | 31.15 |
| | 83 | <u>11.5</u> | 2 | 31.15 |
| | 84 | 12 | 2 | 33.15 |
| | 85 | 9.6 | 2 | 29.15 |
| | | | | 1.000,== |
| | | | | 1.000,== |

Il criterio adottato per la determinazione dei millesimi di proprietà è stato il seguente:

- per i seminterrati si è ridotto la superficie del 25%;
- per i locali verso corte si è ridotta la superfi-

cie del 10%;

- i locali al piano rialzato con terrazzo, sono stati aumentati di $1/3$ della superficie del terrazzo;

- i locali verso strada sono stati calcolati alla pari;

- i balconi verso corte sono entrati colla intera superficie nella superficie del rispettivo appartamento;

- i terrazzini coperti e chiusi verso strada sono entrati colla intera superficie dell'appartamento;

- le terrazze non coperte sono entrate per $1/3$ della superficie in aggiunta alla superficie degli appartamenti;

- l'ascensore è stato calcolato per il 40% relativo alle spese di esercizio in base al numero dei locali e per il 60% in base al numero dei locali moltiplicato per il numero dei piani. I locali sono stati così calcolati:

2 locali e mezzo quelli con cucinino sporgente verso strada,

2 locali e $1/4$ quelli con cucinino separato ma non sporgenti sulla via (ultimo piano),

2 locali tutti gli appartamentoini verso corte,

3 locali e mezzo quelli di tre stanze più cucinetta.