

Regolamento Generale di Condominio dello Stabile sito in
Milano via Marco Aurelio,39

Titolo 1°

Norme Generali

Art. 1) Per disciplinare i rapporti di condominio delle porzioni in comune ed in godimento delle porzioni private della casa stessa, ciascun proprietario si obbliga all'osservanza delle norme del presente Regolamento ed in tutto quanto verrà deliberato, nell'interesse comune, dall'assemblea dei condomini come in appresso specificato.

Si obbliga altresì che tale osservanza sia adempiuta in via reale per la parte di stabile da lui acquistata e ricevuta, tanto in via personale ed in proprio quanto ai suoi successori ed aventi causa ed inquilini, sempre in via fra tutti solidale ed indivisibile restando fermi a ciascun proprietario, in forza dei contratti di acquisto, tanto i diritti acquisiti, quanto gli obblighi assunti.

Destinazione ed uso delle porzioni e cose di

condominio

Art. 2) Gli appartamenti non potranno essere adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di studio o di esercizio commerciale ed i locali al piano terreno a laboratori, depositi e uffici, purché da questo non derivi molestia al vicinato e siano conformi alle disposizioni del Regolamento d'Igiene od altri del Comune di Milano.

E' quindi vietato ai singoli condomini ogni godimento che

possa recare pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti di esso, o per effetto di rumori, o per esalazioni e simili eventi.

La destinazione eventuale degli appartamenti ad uso diverso da quello di abitazione o di ufficio privato professionale, dovrà essere acconsentita dall'assemblea dei Condomini con la maggioranza richiesta dall'art. 1136 codice civile.

Inoltre è vietato:

a) di fare varianti all'immobile che ne possano pregiudicare la solidità e la sicurezza.

E' quindi vietata ogni modifica ai muri maestri; verificandosi la necessità di tali modifiche, l'interessato dovrà darne prima avviso all'Amministratore, il quale provvederà, sentito il parere di un tecnico e l'approvazione dell'assemblea dei condomini in base al predetto art. 1136 C.C., agli accorgimenti opportuni, e ciò a tutte spese dell'interessato richiedente.

b) Di occupare e di lasciar occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, per uso che non sia di interesse comune, i locali, le aree e gli spazi di ragione comune.

c) E' vietato inoltre: introdurre motociclette, di sbattere i tappeti oltre le ore 9.00, di fare lo smaltimento dei rifiuti in modo scorretto senza tenere conto della raccolta differenziata.

Art. 3) Il condominio è tenuto a notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato,

agli effetti del presente Regolamento, nei locali di sua proprietà.

Art. 4) In caso di trasferimento di proprietà il condomino venditore della sua porzione è tenuto:

a) a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario, nel termine perentorio di giorni dieci dalla stipula dell'atto notarile di trapasso;

b) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà e dei fondi di riserva eventualmente costituiti;

c) a far inserire nell'atto notarile di trapasso l'accettazione esplicita del presente Regolamento, che dovrà costituire parte integrante dello stesso.

Il nuovo acquirente è obbligato solidalmente col venditore al pagamento dei contributi dovuti a qualsiasi titolo per spese condominiali maturate al momento del rogito notarile.

Art. 5) In caso d'affitto il comproprietario dovrà comunicare all'Amministratore le generalità dell'inquilino ed obbligare questi all'osservanza delle norme del presente Regolamento.

Art. 6) In caso di frazionamento di quota, prima di procedere alla stipula del rispettivo atto, il venditore dovrà concordare con l'amministratore il frazionamento in millesimi della quota che si intende frazionare.

Titolo 2°

Amministrazione e rappresentanza

Art. 1) Gli organi dell'amministrazione del condominio sono l'Amministratore e l'assemblea dei condomini.

L'Amministratore dura in carica un anno, è nominato dall'assemblea e può essere revocato in qualsiasi tempo

dall'assemblea dei condomini.

Le deliberazioni di nomina e di revoca dell'amministratore sono annotate in apposito registro.

Art. 2) L'amministratore deve:

a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;

b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del fabbricato e per l'esercizio dei servizi comuni;

d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio;

e) alla fine di ciascun anno dovrà rendere conto della sua gestione entro mesi tre dalla chiusura dell'esercizio, che avverrà il 31 dicembre di ogni anno.

Art. 3) Nel limite delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea l'amministratore ha la

rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi.

Titolo 3°

Riparto delle spese

Art. 1) Per provvedere alle spese ordinarie, di pulizia,

illuminazione, assicurazione, ecc. , ed in genere a tutte le spese per il godimento delle parti comuni dell'edificio, l'amministratore compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il prospetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento e dell'art. 1123 C.C., in parti proporzionali al valore delle rispettive quote di loro comproprietà espresso in millesimi e comunque in applicazione delle tabelle millesimali vigenti.

Quelle spese che fossero causate da incuria o colpa di un condomino o più condomini, saranno a loro carico a giudizio dell'amministratore, confermato dall'assemblea.

Art. 2) Qualora un condomino consumasse acqua in quantitativo superiore al consumo degli altri condomini, in rapporto al numero di persone, per speciali lavature od altro, potrà essere obbligato dall'amministratore, sentito il parere dell'assemblea, a mettere a sue spese, un contatore , in base alle cui indicazioni, pagherà il consumo dell'acqua.

Art. 3) Per la riscossione dei contributi, in base allo studio di ripartizione approvato dall'assemblea l'Amministratore potrà

ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Il preventivo spese ed il progetto di ripartizione è sottoposto all'assemblea dei condomini, ed entro venti giorni dalla sua approvazione, ogni condomino è tenuto a versare

all'amministratore le sue quote di contributo in rate anticipate

con le modalità che verranno pure stabilite dall'assemblea.

Art. 4) I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini.

Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, la quale decide in merito.

Il condominio che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Titolo 4°

Assemblea

Art. 1) L'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio intero e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello di prima, e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima, e la deliberazione valida se riporta un numero di voti che rappresentino il terzo di partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio (art. 1136 C.C.).

Art. 2) Oltre quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- a) alla conferma dell'amministratore e alle sua retribuzione;
- b) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione fra i condomini;
- c) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego dei sopravanzi della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, ove occorra, un fondo speciale.

Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Art. 3) L'assemblea, oltreché annualmente, in via ordinaria, per le deliberazioni indicate dall'articolo precedente, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando ne è fatta richiesta dai consiglieri.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condomini stessi possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore l'assemblea tanto ordinaria che straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'ordinanza.

Art. 4) Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Le deliberazioni che abbiano per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 Codice Civile devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare se non constata che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

I convenuti all'assemblea nomineranno di volta in volta il Presidente dell'assemblea ed il segretario per la redazione dei rispettivi verbali.

Titolo 5°

Proprietà Comuni

Art. 1) Sono oggetto di proprietà comune quanto segue:

a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, la scala, il portone d'ingresso, il cortile, gli anditi, ed in genere tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso comune,

b) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Titolo 6°

Norme particolari

Art. 1) L'amministratore avrà la facoltà di ispezionare e far ispezionare dai suoi incaricati l'interno delle singole unità immobiliari per accertarsi del buon funzionamento dei servizi.

Art. 2) I condomini e i locatori sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando con reciproco rispetto le norme del buon vicinato.

Art. 3) Ai condomini, inquilini, è vietato di:

- a) esporre biancheria sui balconi o finestre che danno verso la facciata;
- b) di sporcare, ingombrare in qualsiasi modo pianerottoli e altri luoghi di passaggio comune;
- c) di spaccare legna nei locali di abitazione, pianerottoli di scale, ecc.;
- d) di collocare vasi di fiori o piante sui davanzali delle finestre o parapetti di balcone, a meno che siano muniti di ripari fissi in ferro ed in vasi che non diano luogo a stillicidio;
- e) usare il cortile per il lavaggio di veicoli di qualsiasi natura ed altro.

Titolo 7°

Richiamo alle norme sulla comunione

Art. 1) Per tutto quanto non contemplato dal presente regolamento, si farà espresso riferimento alle norme del Codice Civile in tema di comunione.

Milano, 04.03.2004