

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
Milano - Via Pirelli 26

Capitolo I.

DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO E DELLE PARTI COMUNI - USO DELLE STESSE -  
CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE.

art. 1. - DESCRIZIONE FABBRICATO -

Oggetto del presente regolamento di condominio è il complesso immobiliare sito in Milano, Via Pirelli n° 26 ang. Via Cornalia, che insiste sul terreno rappresentato sul Foglio di Mappa n° 4720 con il numero 4.

Al nuovo Catasto Edilizio Urbano il complesso è stato censito alla partita n° 112668.

Il fabbricato è servito da un'unica scala ed è costituito da sette piani fuori terra e uno interrato. I piani fuori terra sono destinati a negozi, uffici e alloggi. Al piano interrato sono alloggiare le cantine relative alle varie unità immobiliari, i sottonegozi, nonché i locali comuni per la centrale termica, il deposito combustibile e i contatori degli Enti eroganti i servizi generali.

Il condominio è soggetto alle disposizioni del presente regolamento che è obbligatorio per tutti i condomini, loro eredi, locatari od aventi causa a qualunque titolo, i quali sono tenuti ad osservarlo e farlo osservare. Il presente regolamento è stato interamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.

art. 2. - QUOTE DI COMPROPRIETA' -

Le quote di comproprietà relative alle singole unità immobiliari espresse in coefficienti millesimali sono riportate nella tabella "A" (allegato 1)

art. 3 - PROPRIETA' COMUNI -

Sono parti comuni indivisibili ed inalienabili a favore di tutti i condomini comproprietari, in proporzione alle rispettive quote di comproprietà stabilite dalla tabella "A", le seguenti parti:

- l'area su cui insiste il complesso immobiliare;
- le strutture dell'edificio ed in particolare le fondazioni, le strutture portanti in cemento armato, i muri maestri, il tetto;
- tutti i locali di uso comune, quali cortile, androncini d'ingresso, scale dal piano interrato al tetto con le relative pareti, finestre e impianto di illuminazione, pianerottoli, anditi, balconcini scale, corridoi di disimpegno, corridoi cantine, ecc., nonché i locali portineria al piano rialzato;
- gli impianti e le condutture del gas, dell'acqua potabile e dell'energia elettrica che non siano della ditta fornitrice, le tubazioni per impianti telefonici e l'impianto di antenna televisiva centralizzata fino al punto di diramazione nell'interno delle singole unità immobiliari, nonché tutte le apparecchiature necessarie al loro funzionamento;
- l'impianto generale delle fognature nere e bianche, colonne discendenti, rete sub-orizzontale, manufatti ed impianti relativi sino al punto di allacciamento alla fognatura municipale; i canali di gronda e le discese dell'acqua piovana, faldali, cornici, cornicioni e simili;

- l'ascensore con macchinari, cabina, vano corsa, locali macchine e rinvio, nonché le opere accessorie ed elettriche;
- l'impianto di riscaldamento con i locali centrale termica, deposito combustibile e canne di scarico fumi e relative opere accessorie;

art. 4. - PROPRIETA' ESCLUSIVE DEI CONDOMINI -

Sono di proprietà esclusiva di ogni condomino tutte le opere e parti di opere comprese nei limiti interni dei singoli alloggi e cantine, ad eccezione di quanto è di proprietà comune secondo l'elencazione fatta dall'art. 3.

A titolo indicativo si elencano pertanto:

le porte interne, le finestre, le porte balconi e relative tapparelle, le porte di ingresso degli alloggi, le porte delle cantine, le ringhiere dei balconi, gli intonaci e qualsiasi altro rivestimento dei muri all'interno, cioè platrio, tappezzerie, tinte a muro, piastrelle o altro, i tramezzi divisorii delle camere, i pavimenti interni delle cantine, gli apparecchi sanitari e le condutture dell'acqua a partire dalle saracinesche di intercettazione dei singoli alloggi; le condutture elettriche, le tubazioni degli impianti telefonici, l'impianto di antenna televisiva e le tubazioni del gas per il tratto competente l'alloggio, i corpi scaldanti e relative tubazioni di diramazione, ecc.

Si intendono anche di proprietà esclusiva dei singoli condomini le canne dei camini con relativi comignoli di proprietà di singole unità immobiliari, con l'obbligo di provvedere alla loro manutenzione.

I balconi sono proprietà dei condomini che vi accedono attraverso i loro alloggi. La conservazione e la manutenzione dei balconi compete ai singoli proprietari, i quali non possono modificarli né nella forma, né nella struttura.

I balconcini della scala, a cui si accede dai pianerottoli dei singoli piani, sono in uso esclusivo delle unità immobiliari prive di balcone verso cortile.

art. 5. - USO DELLA PROPRIETA' COMUNE - DIVIETI - INNOVAZIONI - PERMESSI -

1) Generalità

I singoli condomini possono usare la proprietà comune purchè non ledano le caratteristiche e le finalità della stessa e non impediscano o riducano ad altri condomini il medesimo diritto. Il singolo condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo per la loro conservazione.

2) Divieti

Sono vietate:

- qualsiasi modificazione od innovazione alle cose comuni che possa recare pregiudizio al decoro, alla durabilità, stabilità, sicurezza e funzionalità del complesso, che sia in contrasto con leggi e disposizioni in materia edilizia o sulla proprietà o con qualsiasi altra disposizione emanata dalle autorità competenti, che renda talune parti del complesso immobiliare (fabbricato e/o area esterna) inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo condomino;
- è fatto divieto di utilizzare le attuali colonne di scarico dell'immondizia ed in conseguenza i rifiuti dovranno essere depositati, a cura dei singoli utenti, negli appositi spazi o raccoglitori ubicati nel cortile, secondo le disposizioni dell'amministratore;
- qualsiasi modificazione od innovazione alle cose comuni non ricadente fra quelle sopra elencate se non preventivamente richiesta all'Amministratore ed approvata dall'Assemblea dei condomini con le maggioranze di legge;
- in deroga a quanto sopra ai proprietari del piano attico, individuati con i subalterni 17 - 18, è data facoltà di modificare la facciata esterna, di loro spettanza, subordinatamente comunque ai

provvedimenti autorizzativi delle competenti autorità e senza dover chiedere al condominio alcuna autorizzazione o corrispondergli alcuna indennità;

- depositare negli alloggi, nelle cantine, nei magazzini materiali infiammabili ed esplosivi o materiali che diano luogo a cattive esalazioni o che comunque possano arrecare danno o molestia o pregiudicare la salubrità dei fabbricati;
- occupare, anche solo temporaneamente, spazi di proprietà comune con masserizie o materiali vari, erigere costruzioni, verande o altro, anche se a titolo precario, sui balconi;
- adibire qualsiasi locale dello stabile a scuola di ballo, casa di cura, ambulatorio per malattie infettive o contagiose, circolo ricreativo, ritrovo di piacere o di divertimento, associazioni politiche ed in genere a qualsiasi altro uso contrario alla tranquillità, al decoro e alla moralità del caseggiato;
- suonare, ballare, cantare, usare apparecchi radiofonici e televisivi ad alto volume ed in genere svolgere qualsiasi attività rumorosa prima delle ore 8 e dopo le ore 22 e comunque, anche tra queste ore, in misura eccedente i limiti della normale tollerabilità;
- far funzionare apparecchi elettrodomestici che producano rumori o vibrazioni moleste, specialmente nelle ore notturne;
- stendere la biancheria su finestre e balconi prospicienti i lati verso le vie Pirelli e Cornalia dell'edificio;
- battere tappeti, materassi, vestiti e simili fuori dalle ore prescritte dal regolamento comunale;
- collocare casse o vasi di fiori e di piante su balconi e finestre in modo disordinato o insicuro o non conforme all'architettura del complesso;
- innaffiare fiori su balconi e finestre cagionando stillicidio, scopare e gettare immondizie e oggetti qualsiasi dai balconi;
- mettere in opera tende frangisole in assenza di delibera dell'assemblea o non conformi per tipo e colore a quanto stabilito dalla stessa;
- sovraccaricare eccessivamente i pavimenti o farvi ristagnare acqua o altri liquidi procurando infiltrazioni;
- occupare, anche temporaneamente, i locali e gli spazi di proprietà comune, quali androni, scale, corridoi, pianerottoli, ecc.;

### 3) Innovazioni

Sono concesse le innovazioni che consentano un miglior uso e godimento delle parti comuni, purchè deliberate con la maggioranza di legge prevista dall'art. 1136 C.C., comma 5°. Se l'innovazione comporta una spesa molto gravosa oppure ha carattere voluttuario rispetto all'importanza del complesso immobiliare o consista in opere suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata od accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. Gli altri condomini possono tuttavia partecipare ai vantaggi della innovazione in qualunque tempo contribuendo alla spesa relativa secondo le modalità e le misure previste al momento della delibera.

Nel caso in cui un intero piano appartenga al medesimo proprietario è facoltà dello stesso di inglobare nella proprietà il balconcino verso cortile e parte del pianerottolo comune come risulterà dai singoli atti di acquisto.

### 4) Spese fatte dal singolo condomino

Ove, nonostante i divieti di cui al punto precedente, il singolo condomino abbia effettuato spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'Assemblea, egli non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente (rif. art. 1134 C.C.). Nel caso in cui questi

lavori ricadano tra quelli espressamente vietati ai sensi del punto 2 precedente, l'Amministratore ordinerà al condomino il ripristino delle condizioni iniziali e in caso di rifiuto potrà provvedervi con spese a carico del condomino stesso.

#### 5) Permessi -

E' consentito tenere animali domestici, purchè siano osservate tutte le cautele per evitare molestie e danni ai condomini, avendo particolare riguardo alla presenza di bambini ed alle regole dell'igiene.

Ogni condomino, a richiesta dell'Amministratore, deve consentire che si proceda nei locali di sua proprietà ad ispezioni ed alla esecuzione dei lavori necessari sulle parti comuni dello stabile nell'interesse della comunione e dei singoli enti condominiali.

Egli stesso dovrà provvedere direttamente e a proprie spese a quelle riparazioni delle cose di sua proprietà e competenza, la cui omissione può danneggiare altri condomini o comunque arrecare danno o nocumento all'edificio.

#### art. 6. - SPESE COMUNI -

Fatto salvo quanto stabilito in via particolare, saranno ripartite tra i condomini nelle proporzioni stabilite dalla tabella "A" (allegato 1) le seguenti spese:

- spese necessarie per la conservazione, il godimento, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del complesso immobiliare;
- spese per l'assicurazione obbligatoria contro danni causati da incendio, fulmine, scoppio gas, ecc., eventuali assicurazioni contro gli infortuni sulle persone che prestano la loro opera per il condominio, nonché contro la responsabilità civile per danni alle persone e cose di terzi. L'Amministratore sceglierà l'istituto assicuratore, determinerà la cifra da assicurare e le eventuali clausole della polizza;
- spese di amministrazione e per il compenso Amministratore;
- spese per illuminazione scale, androni, locali comuni in genere;
- in genere tutte le spese che interessano i proprietari nel loro insieme e che non si riferiscono alle singole unità immobiliari.

#### art. 7. - SPESE PARTICOLARI -

##### Ascensore:

- le spese per la manutenzione ordinaria ed il funzionamento dell'ascensore saranno ripartite tra tutti i condomini di ogni singola scala secondo il disposto della tabella "C" (allegato 1).

##### Scale e Portineria:

- le spese relative alla pulizia, custodia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, atrio e portoncini d'ingresso e cortile saranno sostenute dai condomini secondo quanto disposto dalla tabella "B" (allegato 1).

##### Acqua potabile:

- le spese per il consumo domestico di acqua potabile saranno sostenute dai condomini in ragione delle persone occupanti le singole unità immobiliari, il cui numero, perciò, andrà sollecitamente comunicato all'Amministratore: per le unità adibite ad uso diverso da abitazione è obbligatoria l'installazione di un contatore parziale per la misurazione del consumo d'acqua, tale installazione sarà a cura e spese del proprietario della singola unità in questione.

##### Impianto di riscaldamento:

- le spese relative alla manutenzione straordinaria della centrale termica, del deposito di combustibile e di tutti gli impianti annessi (ad esclusione dei corpi scaldanti le cui spese di manutenzione sono a carico dei singoli condomini) saranno ripartite fra tutti i condomini in

proporzione alla quote di comproprietà generale stabilite nella tabella "A". Le spese di esercizio e manutenzione ordinaria dell'impianto saranno ripartite secondo la tabella "D" in base alla cubatura riscaldata.; è data facoltà ai singoli condomini di sostituire a propria cura e spese gli attuali corpi radianti con altri idonei all'uso senza pregiudicare l'attuale funzionamento dell'impianto.

Terrazzi e lastrici solari in uso esclusivo:

- la ripartizione delle eventuali spese avverrà secondo il disposto dell'art. 1126 C.C..

art. 8. - RISARCIMENTO DANNI -

L'intero condominio risponderà delle conseguenze dannose alle proprietà esclusive dei singoli condomini da perdite di acqua ed allagamenti per intasamento o rottura di condutture, fognature, pluviali, ecc. anche a causa del gelo, semprechè tali sinistri abbiano avuto origine da impianti e parti comuni dell'edificio, nel caso in cui tali danni non siano coperti da assicurazione oppure non siano stati indennizzati. Il singolo condomino risponde invece dei danni provocati alle parti comuni ed alle proprietà esclusive degli altri condomini, nell'ipotesi di perdite di acqua ed allagamenti da rubinetti, impianti igienici, scarichi, sifoni ed altri impianti di sua proprietà esclusiva.

## Capitolo II

### AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO E SUOI ORGANI - NOMINA DELL'AMMINISTRATORE E SUOI POTERI.

#### art. 9. - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO -

Gli organi di amministrazione del Condominio sono:

- a) l'Assemblea dei condomini,
- b) l'Amministratore,
- c) il Consiglio dei condomini da nominarsi, se l'Assemblea lo giudicherà opportuno, di anno in anno.

#### art. 10. - ASSEMBLEA -

##### Costituzione:

L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore del fabbricato ed i due terzi dei partecipanti al condominio. E' ammessa la rappresentanza per delega, purchè scritta, anche in calce all'avviso di convocazione.

Le quote di condominio appartenenti in proprietà a più persone hanno diritto ad un solo rappresentante da designarsi ai sensi dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del C.C.. Lo stesso articolo si applica per il diritto di voto degli eventuali usufruttuari.

L'Assemblea nomina un Presidente fra i condomini intervenuti ed un Segretario che può essere anche l'Amministratore.

La validità di costituzione dell'Assemblea si accerta al principio della seduta, anche se taluno si assenta nel corso della stessa.

##### Attribuzioni:

L'Assemblea dei condomini provvede:

- alla nomina e revoca dell'Amministratore e alla determinazione della sua retribuzione;
- all'eventuale nomina del Consiglio dei condomini;
- all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione fra i condomini;
- all'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore e all'impiego dell'eventuale residuo attivo della gestione;
- alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

##### Convocazione - Assemblea ordinaria e Assemblea straordinaria -

L'assemblea dei condomini verrà convocata dall'Amministratore in via ordinaria una volta all'anno e non oltre 60 gg. dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore degli edifici. Decorsi inutilmente 10 gg. dalla richiesta, i condomini richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione.

La convocazione è fatta a cura dell'Amministratore con avvisi raccomandati a mezzo posta od a mano recapitati agli stessi almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Qualora la proprietà fosse intestata pro-indiviso a più persone, la convocazione sarà inoltrata al primo intestatario, intendendosi i rimanenti proprietari domiciliati allo stesso

indirizzo e conviventi, semprechè gli interessati non abbiano comunicato a mezzo lettera raccomandata all'Amministratore diversa modalità di notifica.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno ed ora della adunanza in prima ed eventualmente in seconda convocazione.

L'avviso deve contenere altresì l'indicazione specifica dell'ordine del giorno.

Alla lettera di convocazione dell'assemblea ordinaria deve essere allegato il bilancio preventivo dell'anno successivo ed il rendiconto dell'anno precedente.

I condomini, nei cinque giorni precedenti quello stabilito per l'assemblea, devono poter esaminare gli eventuali documenti riguardanti gli argomenti trattati presso l'ufficio dell'Amministratore od altro luogo da questi scelto, purchè comodo ai comproprietari.

#### Deliberazioni:

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore del complesso immobiliare.

Se l'assemblea non può deliberare in prima convocazione per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore del complesso immobiliare.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono sempre essere prese con la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore del complesso immobiliare.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni dirette al miglioramento od all'uso più comodo od al maggior godimento delle cose comuni (art. 1120 C.C.) devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore del complesso immobiliare.

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale come specificato nel seguito.

Per l'impugnativa delle deliberazioni dell'Assemblea si fa richiamo alle disposizioni relative all'art. 1137 C.C..

#### Processo verbale:

Il processo verbale deve contenere:

1. il luogo, la data e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno e la data dell'invio degli avvisi ai condomini;
2. cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati, con l'indicazione delle rispettive quote di condominio;
3. cognome e nome del Presidente e del Segretario con la constatazione della validità dell'assemblea;
4. resoconto sommario della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione dei dissenzienti e delle maggioranze ottenute;
5. qualunque dichiarazione che gli intervenuti chiedono di inserire a verbale.

Il verbale deve essere trascritto seduta stante su apposito registro tenuto dall'Amministratore e deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

L'Amministratore deve inviare ai condomini copia delle deliberazioni adottate e stralcio del processo verbale.

## art. 11. - AMMINISTRATORE E SUOI POTERI -

### Nomina e revoca:

L'Amministratore viene nominato dall'Assemblea e scelto tra professionisti iscritti ad albo professionale o ad Associazioni di categoria numericamente rappresentative.

Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

L'Amministratore dura in carica un anno ed è rieleggibile, ma può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di ciascun condomino, se non adempie agli obblighi derivatigli dall'art. 1131 C.C., se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

In caso di revoca o di dimissioni, l'Amministratore deve consegnare entro trenta giorni dalla data di notifica della revoca o delle dimissioni la contabilità e tutte le documentazioni di pertinenza del condominio o inerenti alla sua gestione.

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore sono annotate sul libro verbali.

### Attribuzioni:

L'Amministratore deve fra l'altro:

1. eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
2. disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
3. riscuotere i contributi e derogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del complesso immobiliare e per l'esercizio dei servizi comuni con le precisazioni di cui in appresso;
4. compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
5. rendere conto della sua gestione all'Assemblea alla fine di ciascun esercizio finanziario, presentando il rendiconto dell'esercizio, elencando le spese secondo la loro destinazione e corredandole degli specchietti di ripartizione fra i condomini, secondo i disposti del presente regolamento.

Con riferimento al punto 3. l'Amministratore deve fra l'altro:

- curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati, degli impianti tecnici e delle zone comuni, provvedendo alle necessarie ispezioni e verifiche personalmente o mediante tecnici specializzati;
- verificare il rispetto di tutte le norme, disposizioni e leggi vigenti, o che in qualsiasi momento siano emesse, in merito a proprietà, suoli, fabbricati, impianti, servizi e cose comuni in genere, della qual cosa è responsabile di fronte all'assemblea; a tale scopo egli può avvalersi eventualmente dell'opera di consulenti e tecnici specializzati, previa autorizzazione dell'assemblea;
- sorvegliare l'andamento del servizio di custodia.

Per l'espletamento di tale mandato compete all'Amministratore o a persona da lui demandata il diritto di visita o di ispezione nei locali e spazi comuni, nonchè occorrendo nei locali e nelle aree di proprietà od uso esclusivo, previ gli opportuni accordi con i rispettivi proprietari.

### Provvedimenti d'urgenza:

L'Amministratore in caso d'urgenza può disporre opere di straordinaria manutenzione, fino ad un limite di spesa di L. 3.000.000= (tremilioni); oltre tale cifra i lavori dovranno essere deliberati dall'Assemblea.



Soltanto nei casi di forza maggiore, per i quali si richieda l'esecuzione immediata ed improrogabile di opere strettamente necessarie per la conservazione delle cose comuni, potrà decidere lavori di qualsiasi entità, ma dovrà nel termine di giorni 15 indire apposita assemblea per le approvazioni.

#### Rappresentanza:

Nei limiti delle attribuzioni conferitigli dal regolamento di condominio o di maggiori poteri conferitigli dall'assemblea, l'Amministratore ha la rappresentanza del condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini, che contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni del complesso immobiliare; a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria che si riferiscono allo stesso oggetto.

La rappresentanza in giudizio del condominio, oltre i limiti delle attribuzioni derivategli dalla legge, deve essere conferita all'Amministratore specificatamente dall'Assemblea dei condomini.

#### Riscossione dei tributi:

Contro il condomino che in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea non abbia pagato i contributi entro il termine di 15 giorni, l'amministratore, sulle somme dovute e non pagate addebiterà automaticamente interessi di mora nella misura del 20% o nella misura che successivamente fosse decisa dall'assemblea, a favore del condominio. L'Amministratore può inoltre promuovere provvedimento ingiuntivo come previsto dalle disposizioni di legge.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento dei suoi contributi, neppure in caso di assenza prolungata o di abbandono dei locali. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente; l'ignoranza in buona fede dello stato di morosità non costituirà motivo di esonero dall'obbligo del versamento delle quote dovute.

#### Amministrazione dei fondi:

L'Amministratore è responsabile di tutti i fondi ricevuti e delle somme comunque riscosse: delle erogazioni fatte dovrà rendere conto all'assemblea ordinaria annuale.

Tutti i fondi condominiali saranno depositati su un conto corrente bancario, intestato al Condominio stesso.

L'amministrazione degli eventuali fondi di riserva per le opere di manutenzione straordinaria sarà tenuta distinta da quello del fondo comune ed i capitali costituenti i fondi suddetti dovranno essere depositati presso una Banca su un conto a parte.

#### Documenti:

L'Amministratore deve tenere sempre aggiornati i seguenti documenti:

- 1) il registro dei verbali delle assemblee;
- 2) il libro cassa di entrate e uscite;
- 3) l'elenco aggiornato dei proprietari con indicazione del domicilio, qualora gli stessi non abitino nello stabile;
- 4) un elenco dei proprietari e dei locatari abitanti nello stabile con l'indicazione della composizione delle varie famiglie;
- 5) i disegni e documenti relativi ai servizi tecnici del condominio;
- 6) un esemplare del regolamento di condominio;
- 7) l'inventario delle eventuali cose mobili di proprietà comune;
- 8) i contratti stipulati con le varie società fornitrici e manutentrici e con le società di assicurazione;
- 9) le fatture quietanzate giustificanti le spese sostenute;
- 10) quant'altro necessario a chiarire e salvaguardare gli interessi del condominio.

### Esercizio finanziario:

L'anno finanziario della gestione amministrativa ha inizio il 1° di maggio di ciascun anno e termina il 30 aprile dell'anno successivo.

L'Amministratore provvede a convocare l'assemblea annuale ordinaria entro 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio e ad essa sottopone il bilancio consuntivo e preventivo.

### art. 12. - CONSIGLIO DEL CONDOMINIO E SUE FUNZIONI -

L'eventuale consiglio del condominio, se nominato, sarà costituito da tre membri, scelti fra i condomini domiciliati nell'edificio. I membri del consiglio durano in carica un anno e sono rieleggibili.

Il consiglio si affianca all'Amministratore per indicargli i desideri dei condomini, per dargli opportuni suggerimenti o per esercitare eventuali controlli, senza con ciò limitarne i poteri o diminuirne la responsabilità.

Il consiglio può essere specificatamente incaricato dall'assemblea per deliberare su determinati o particolari argomenti.

### art. 13. DIRITTI E FACOLTA' RISERVATI ALL'ATTUALE PARTE VENDITRICE

All'attuale parte venditrice sono riservati i seguenti diritti:

- apporre al presente Regolamento ed annesse tababelle millesimali (e ciò fino a quando la vendita dell'ultima unità immobiliare sia stata perfezionata) tutte quelle varianti di forma o quelle correzioni che si rendessero necessarie o anche solo opportune, a suo insindacabile giudizio; ed al riguardo, l'attuale parte venditrice si intende irrevocabilmente delegata, anche nel comune interesse di tutti i condomini, ad eseguire quanto sopra esposto;
- mantenere per il periodo di due anni dal deposito del presente Regolamento l'amministrazione dello stabile con la facoltà di designare la persona incaricata, ripartendone il compenso fra tutti i condomini.

### art. 14. RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE - FORO COMPETENTE -

Per quanto non espressamente disposto dal presente regolamento valgono le norme dettate in materia dal Codice Civile, le disposizioni legislative, norme e regolamenti, generali e locali, attualmente vigenti in quanto applicabili.

Per qualsiasi controversia sulla interpretazione ed applicazione del presente regolamento e per ogni rapporto processuale sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

### Capitolo III

DOMICILIO - AFFITTO - TRASFERIMENTO - ASSICURAZIONE - PERIMENTO DEGLI EDIFICI - DISSENSO DEI CONDOMINI -

art. 14. - DOMICILIO DEI SIGNORI CONDOMINI -

I signori condomini si intendono domiciliati nei locali di loro proprietà, a meno che non notifichino all'Amministratore un diverso domicilio.

art. 15. - AFFITTO -

E' fatto obbligo a quei comproprietari che affittino i loro locali di scegliere con cura il conduttore.

I condomini sono tenuti ad includere e a menzionare nel contratto di affitto il presente regolamento e rispondono in proprio verso il condominio delle inosservanze dei loro inquilini.

art. 16. - PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORI ALLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI -

Il conduttore ha diritto di partecipare (però senza diritto di voto) a tutte le assemblee di condominio che abbiano all'ordine del giorno questioni concernenti la gestione dei servizi il cui onere, in base al contratto di affitto, è a carico del conduttore stesso e di quei servizi da lui utilizzati.

art. 17. - TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ -

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto a:

- comunicare all'amministratore le generalità del nuovo condomino e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- richiamare nell'atto di trasferimento il presente regolamento, in modo che esso possa formare parte integrante dell'atto stesso;
- in caso di frazionamento dell'unità immobiliare, determinare, in accordo con il nuovo proprietario e inserendo la clausola nell'atto di trasferimento, la quota di valore e di contributi spettanti ad ogni parte distintamente assegnata.

art. 18. - ASSICURAZIONE -

L'intero edificio deve comunque essere assicurato per una somma pari al valore aggiornato dell'intero complesso, contro i danni derivanti da incendi, azioni del fulmine, rottura cristalli, infortuni a dipendenti, responsabilità civile. Il contratto dovrà essere stipulato mediante assicurazione di tipo globale fabbricati con una delle primarie imprese assicuratrici e dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea.

art. 19. - PERIMENTO PARZIALE O TOTALE DELL'EDIFICIO -

In caso di perimento o demolizione degli edifici, la cubatura ricostruibile sarà quella oggi realizzata, salvo maggiori restrizioni per norme edilizie, che verranno sopportate in proporzione agli attuali volumi. E' richiamato integralmente l'art. 1128 Codice Civile.

art. 20. - DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI -

Si richiama integralmente l'art. 1132 Codice Civile.