

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO "TORINO" sito in Via Wagner

n. 18 - PIOTTELLO NUOVA -

Art. 1°)- Soggetti del condominio: Sono i proprietari degli appartamenti ad uso abitazione facenti parte del due infrag descritti stabili, formanti un unico condominio con accesso principale dal c; n. 18 di via Wegner.

Art. 2°)- Oggetto del condominio: Il complesso immobiliare costituito da due fabbricati di civile abitazione dieci piani fuori terra, composti rispettivamente di sessanta e trenta alloggi, entrostanti a terreno di mq. 3335 catastali, distinto al N.C.T. con i numeri 474-475-476-477 del foglio 2 all. C.

I due fabbricati, denominati rispettivamente "Casa Grande" e "Casa Piccola" sono stati denunciati al N.C.E.U. con schede presentate il 2/10/1963 e registrate rispettivamente dal n. 2126 al n. 2135 inclusive dal n. 2092 al n. 2121 inclusi.

Art. 3°)- Proprietà Comune: Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini (proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili) tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'immobile che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condominio o del venditore. Sono specificamente comuni, seppure a titolo esemplificativo e indicativo;

a)- l'area su cui sorgono gli edifici, considerate tutt'una con le sue pertinenze, giardini; cortili, ecc., il sottosuolo le fondamenta, il tetto piano o i lastrici solari (con esclusione delle parti di terrazzi di proprietà dei condomini), i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica degli edifici, nonché tutti i muri d'ambito perimetrale che siano di facciate;

b)- i portoncini, gli androni delle scale, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre e le porte delle scale sui ballatoi e gli accessi alle terrazze, le opere decorative e le ringhiere gli altri infissi e serramenti che trovansi in tali parti;

c)- i locali della portineria, costituiti da un alloggio al piano terreno ubicato nel fabbricato grande con annessa cantina, perimetrati in tinta blu, nelle relative planimetrie inserite al presente regolamento, l'andito di ingresso con i relativi cancelli, i mobili per detta portineria e quanto costituisce il naturale completamento della stessa, sia verso l'interno che verso strada;

d)- i locali di deposito immondizie e le relative casse con aperture sui ballatoi, nonché le porte e gli infissi di detti locali e i contenitori delle immondizie, i locali e i vani occupati

VIA WAGNER N° 18 -
REGOLAMENTO CONDOMINIO "TORINO" PIOTTELLO -

dagli impianti di ascensore e riscaldamento, nonché quelli in cui trovano alloggio i contatori dell'energia elettrica e della forza motrice;

e)- gli impianti di riscaldamento centrale e di ascensori, gli impianti elettrici e di forza motrice, gli impianti antincendio, gli impianti di sollevamento idraulico (autoclavi, ecc.) gli impianti di gas, luce, antenne televisive centralizzate, citofonia, acqua e fognatura fino agli attacchi con le proprietà individuali, ecc. La quota di proprietà delle parti comuni pertinente a ciascun condomino è proporzionata al valore della sua proprietà individuale, espresse in millesimi, come da allegata tabella.

Art. 4°)- Uso delle parti comuni:

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'Amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza dei divieti;

I°- occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto, come recipienti per immondizie, vasi da fiori, beuli, mobili, ecc. Fa sola eccezione la sosta di automezzi nel cortile per operazioni di carico e scarico combustibili, materiali vari da costruzione, materiale di estrazione di pozzi neri, previa esplicita autorizzazione dell'Amministratore del condominio;

II°- alloggiare animali negli spazi comuni, ovvero biciclette o motociclette;

III°- stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate degli edifici - comunque - senza il rispetto dei regolamenti comunali;

IV°- fare riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso il condomino dovrà notificare gli estremi dell'opera intrapresa o della riparazione all'Amministratore e ogni suo diritto a rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'Assemblea.

V°- fare innovazione nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta la parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte, finestre o simili), senza preventivo avviso all'Amministratore il quale, entro 10 giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario, potrà intimare - solo per quanto riguarda le parti comuni - la sospensione dei lavori e convocare l'Assemblea per decidere; è in facoltà dei proprietari delle singole porzioni immobiliari fare opere di modifica, unione o frazionamento dello stesso, a patto che non pregiudichino le proprietà comuni, in tal caso le quote di proprietà verranno modificate in modo che la nuova ripartizione concordi per ogni piano con quelle indicate nell'annessa tabella; nel caso di accordo tra i proprietari del piano la nuova ripartizione avrà quelle quote che saranno tra loro concordate; diversamente le nuove quote verranno determinate da un perito nominato dal Presidente di Milano. Quanto la temperatura minima notturna secondo l'art. 4



essere mantenuto acceso anche durante la notte in modo da mantenere negli alloggi la temperatura di + 16 gradi centigradi.

L'impianto di riscaldamento verrà tenuto in funzione dal 1° Ottobre fino al 15 Aprile.

VI°)- lavare e parcheggiare automezzi nel cortile;

VII°)- effettuare scavi di qualunque genere nei cortili e nelle cantine.

Art. 5°)- Destinazione ed uso delle proprietà individuali: disciplina del Condominio:

E' vietata qualsiasi attività dei Condomini nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri Condomini o con il decoro dell'immobile e con la sua sicurezza. A tutti i Condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, dei balconi e delle terrazze, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8 e dopo le ore 22, nonché l'esercizio di attività producenti odori, rumori, scuotimenti, fumo, in eccedenza alla normale tollerabilità in un complesso edilizio destinato ad una residenza particolarmente decorosa e tranquilla.

Il Regolamento interno della casa viene esposto in ogni scala del Condominio e costituisce parte integrante del presente regolamento generale, come testo delle norme di disciplina vigenti nel Condominio stesso. Esso viene approvato nel suo testo integrale, che qui si trascrive:

Capo I°)- Si richiamano i signori inquilini alla scrupolosa osservanza delle seguenti prescrizioni contenute nei vigenti regolamenti comunali, atte a tutelare l'igiene, l'ordine e il decoro; Rumori nelle Case.

E' vietato nelle case fare rumori incomodi al vicinato ed uso eccessivo di strumenti musicali e simili, specialmente dalle ore 22 alle ore 8 (art. 33 Reg. Polizia Urbana).

Animali Molesti: E' vietato tenere animali in modo che rechino disturbo o danno al vicinato. Durante la notte i cani devono essere tenuti in modo che non disturbino la quiete pubblica (art. 34 Reg. Polizia Urbana).

Esposizioni Indecore: Nell'aggregato urbano non si possono esporre alla vista del pubblico da finestre, balconi e terrazze, abiti, biancheria, effetti lettereschi e simili (art. 36 Reg. Polizia Urbana).

Mestieri Rumorosi: Salvo speciali concessioni, è vietato esercitare dalle ore 19 alle 7 nei mesi da Ottobre ad Aprile e dalle ore 20 alle 6 negli altri, le arti e i mestieri che siano causa di rumore e di disturbo. L'Autorità comunale può ordinare altre limitazioni se il rumore o il disturbo possono riuscire molesti in altre ore (art. 101 Reg. Polizia Urbana).

Attività Tappeti: E' proibito scuotere o battere dalle finestre e balconi verso strada tappeti soppedanei, stuoie ed effetti lettereschi domestici e personali in genere; questa operazione sarà



- 4 -

Solo quando non sia utilizzabile alcun prospetto verso corte, potrà adibirsi finestra o balcone verso strada.

In ogni caso è proibita la battitura sudatta sui piani rottoli delle scale e verso i cavodi e potrà essere proibita, a giudizio del Sindaco, da finestre, balconi e in località ove possa essere di pregiudizio alla salute delle persone.

L'operazione stessa, quando eseguita nei cortili da finestre e balconi, dovrà effettuarsi non prima delle ore otto e non oltre le ore nove (art. 51 Reg. Igiene).

Capo II°)- E' vietato salvo il preventivo consenso dell'Amministratore:

- a)- esercitare nell'appartamento industrie, commerci, arti e mestieri non previsti dal contratto;
- b)- collocare nei locali cassaforti od altri oggetti di peso eccessivo;
- c)- esporre insegne o cartelli sulle facciate dello stabile.

E' inoltre vietato:

- d)- tenere abitualmente aperta la porta d'ingresso dell'appartamento;
- e)- organizzare, nei locali feste da ballo od altri trattenimenti rumorosi;
- f)- ingombrare i passaggi e le scale;
- g)- fare spreco di acqua potabile;
- h)- spaccare legno, carbone od altro nei locali o sulle scale, pianerottoli, corridoi, terrazzi, balconi e solai;
- i)- gettare nei vasi di latrina, negli acquai e negli immondizi, materiali che possono ostruire i condotti di scarico;
- l)- ammassare negli appartamenti, solai e cantine, materiali infiammabili.

Capo III°)- Il portiere è tenuto a far rispettare le disposizioni del presente regolamento.

Ciascun condominio che conceda in locazione il proprio appartamento, è tenuto a notificare preventivamente all'Amministratore il nominativo dell'inquilino e lo stato di famiglia dello stesso, onde fornire la prova che l'occupante non superi nel numero dei famigliari le unità previste dal presente regolamento e cioè: massimo n. 4 persone per gli appartamenti di due locali e più servizi e n. 6 persone per gli appartamenti di tre locali e più servizi. Analogo criterio dovrà essere adottato dal venitore, onde evitare gli ovvii inconvenienti del caso, quando l'acquirente abbia l'intento di abitare nel Condominio.

Ogni condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ovvero dai figli minori e sensi del Codice Civile, ed è altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti e impianti nella sua proprietà esclusiva.



prevista nell'atto notarile di intestazione della proprietà da parte dei singoli Condomini. Ogni cambiamento di destinazione deve essere preventivamente autorizzato al sensi di legge dall'Assemblea dei Condomini.

E' fatto divieto, pertanto, di adibire i locali ad uso di commercio recante disturbo di laboratorio non silenzioso, con installazione o meno di macchine qualsiasi, oppure a scuole di canto, musica, ballo, ginnastica o scherma, clinica medica o chirurgia con o senza degenza, agenzie di pegno o collocamento ed in genere a qualsiasi uso incompatibile o che nuoccia al decoro, moralità e tranquillità degli edifici, che sono destinati ad esclusivo uso di abitazione e di studi professionali o commerciali, salva la diversa destinazione dei locali al piano terreno il cui godimento dovrà essere comunque esercitato nel rispetto delle buone norme e decoro del vivere civile e della tranquillità degli altri condomini.

Il condominio e i singoli condomini sono tenuti al rispetto delle norme d'igiene e di Polizia Urbana del Comune di Pioltello.

Non è consentito esporre o stendere sui balconi o alle finestre prospicienti la strada biancheria od altri oggetti, come dal regolamento urbano. E' peraltro consentito stendere panni sui balconi verso l'interno del Condominio all'interno dei balconi stessi e ad altezze non superiore alla ringhiera, limitando possibilmente alle sole ore del mattino tale esposizione per il decoro del Condominio.

E' assolutamente vietato tenere nei terrazzi biciclette, motociclette, barili, scale e altri attrezzi: tale divieto si estende, con maggior rigore per i balconi.

E' vietato esporre all'esterno dei locali targhe o insegne ed adottare altri mezzi pubblicitari, anche luminosi, senza il parere conforme dell'Assemblea Condominiale.

Per tutte le trasgressioni al regolamento, i condomini saranno tenuti a pagare una penale in denaro di lire 5.000 per ogni inadempienza. Tali penali verranno versate nella cassa generale del condominio e saranno esatte dall'Amministratore.

L'Amministratore del Condominio viene nominato o revocato dall'Assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti almeno la metà del valore dell'edificio.

Il compenso annuo dell'Amministratore verrà determinato al momento della nomina.

Art. 3°) - Poteri e doveri dell'Amministratore:

- L'Amministratore può e deve:
- eseguire le delibere dell'Assemblea dei condomini;
- curare l'osservanza del regolamento dei condomini, compreso il precedente articolo 3, con ampi poteri di decidere tutte le

5

- disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere tutti gli atti conservativi nei diritti inerenti le parti comuni;
- rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alle prima assemblea;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, del libro paga portieri, delle copie dei titoli d'acquisto dei singoli condomini, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;
- disporre, secondo l'andamento stagionale, l'anticipazione o prosecuzione del riscaldamento rispetto al periodo normale;
- e predisporre per ogni [redacted] un progetto preventivo di spese dettagliate in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino; detto progetto preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; entro quindici giorni da tale approvazione l'Amministratore dovrà richiedere il versamento delle quote relative a ciascun condomino;
- presentare all'Assemblea per l'approvazione, entro i trenta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude al 31 Agosto;
- ove detto bilancio ponga a carico dei condomini, proporzionalmente ciascuno alla sua quota millesimale, pagamenti, questi dovranno essere effettuati all'Amministratore entro 15 giorni dalla richiesta dello stesso;
- l'Amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei condomini.

Art. 9°)- Il Consiglio di Condominio:

Qualora l'assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un consiglio di condominio composto di un numero dispari di membri, col compito di assistere l'Amministratore nelle sue decisioni, e di tentare di dirimere eventuali controversie tra condomini.

bale con eventuale copia della corrispondenza in apposito libro.

Art. 10°)- L'Assemblea:

L'assemblea è composta unicamente dei condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà, non può intervenire in assemblea se non espressamente invitato, qualunque altro sia il titolo o il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto della legge all'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Qualora Condomino sia una società, questa interviene in Assemblea a mezzo del suo Legale Rappresentante o di Procuratore espressamente delegato.

Qualora Condomino sia un gruppo di persone pro indiviso (ad esempio: marito e moglie, ecc.) ha diritto di intervenire in assemblea e di votare un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro indiviso.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare o procuratore o un altro condomino. E' illegale la delega a terzi da parte del delegato. La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce.

Art. 11°)- Convocazione:

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 30 giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore di sua iniziativa o dietro richiesta di un numero di condomini che rappresentino almeno un sesto del valore del condominio, dovrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'aver avuto invito di tutti indistintamente i condomini mediante lettera raccomandata. L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con dettaglio degli argomenti da discutere.

Gli inviti vanno spediti dieci giorni prima dell'assemblea al domicilio dei singoli condomini; non può infirmare la validità della assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato con lettera raccomandata il cambiamento di domicilio all'Amministratore.

Ogni volta l'assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deliberazioni, di presiedere il numero locale e coordinare la discuss



Art. 12°)- Validità delle delibere:

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomi, che rappresentino anche almeno i due terzi del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il ventesimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore.

Fanno eccezioni:

- a)- le delibere concernenti la nomina e revoca dell'Amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'Amministratore, la ricostruzione degli edifici e le riparazioni straordinarie di notevole entità che devono sempre essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;
- b)- le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni, la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni, che devono sempre essere approvate con la maggioranza dei condomi e di almeno due terzi del valore del condominio.

Art. 13°)- Limiti dei poteri dell'Assemblea:

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

Art. 14°)- Verbale dell'Assemblea:

Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario, quanto segue:

- 1°)- il luogo, ora di inizio e termine, ordine del giorno dell'assemblea;
- 2°)- elenco degli intervenuti di persona o per delega, e rispettive quote millesimali;
- 3°)- resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine

