

Allegato "C" all'atto N. \_\_\_\_\_ di repertorio

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

FABBRICATO AD USO CIVILI ABITAZIONI - sito  
in Segrate via Roma N° 76

L'uso e il godimento degli appartamenti in proprie-  
tà individuale, cadauno con gli annessi ripostiglio  
di cantina, dei suoli, delle parti comuni di fabbri-  
ca e degli impianti costituenti il complesso condomi-  
niale in Segrate via Roma N° 76 sono disci-  
plinati dal presente regolamento.

Ciascun proprietario, tanto in proprio che per i suoi  
eredi ed aventi causa, si obbliga all'osservanza di  
esso.

PROPRIETA' COMUNI

Art.1)

Sono di proprietà comune fra tutti i singoli pro-  
prietari degli alloggi:

-il suolo su cui sorgono l'edificio, le fondazioni,  
l'ossatura e gli orizzontamenti in cemento armato,  
i muri perimetrali maestri, il tetto, le scale col-  
vano di corsa dell'ascensore, il sottotetto, il cor-  
tile, il giardino, il portico, la strada di accesso

- dalla via, le opere di recinzione della proprietà;
- i locali della centrale termica e del serbatoio gasolio con la scala esterna di accesso, i corridoi e disimpegni del piano cantinato, i locali e le terrazze destinati a stenditoio, a deposito cicli ed ai contatori, il portico già citato, il locale del macchinario ascensore;
  - le opere, le installazioni, i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso ed al godimento comune, come pozzi, fognature, fosse settiche, canalizzazioni di scarico, ecc.;
  - gli impianti dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dell'antenna collettiva T.V., dei citofoni, fino al punto di diramazione ai locali individuale;
  - l'impianto dell'ascensore;
  - i muri divisorii tra gli alloggi, tra i ripostigli di cantina, sono di proprietà comune tra i due confinanti, salvo che si tratti di muri maestri portanti.

#### DIRITTI ED OBBLIGHI SULLE COSE COMUNI

Art. 2)

L'uso delle cose e dei servizi comuni è disciplinato dal presente regolamento e da quelle disposizioni che l'assemblea credesse d'impartire secondo le circostanze, nel rispetto della legge.

ART.3)

L'esposizione da parte di singoli condomini di targhe o insegne sulla facciata, o nel cortile o nel porticato o nella strada di accesso è subordinata all'approvazione dell'assemblea dei condomini, dietro presentazione di un disegno o fac-simile con la esatta indicazione del luogo di apposizione.

ART.4)

E' vietato ai singoli condomini di apportare modifiche e innovazioni di qualsiasi genere nelle cose comuni. Il condomino che volesse a proprie spese introdurre nelle cose comuni delle modifiche che, lasciando immutata la destinazione e non ostacolando l'uso da parte degli altri partecipanti, ne renderebbero più comodo l'uso e il godimento, dovrà ottenere l'assenso preventivo dell'assemblea dei condomini.

ART.5)

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni, salvo il diritto dei condomini al risarcimento dei danni.

Ogni condomino deve consentire che, previo avviso, nei locali di sua proprietà si possa procedere alla

ispezione ed ai lavori creduti necessari dall'amministratore, o dall'assemblea; per la conservazione ed il buon funzionamento delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi provocati per tali lavori.

ART. 6)

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico e che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo condomino.

E' consentito ai comproprietari dello stabile di eseguire nell'interno dei propri locali ed impianti<sup>1</sup> che permettano un migliore godimento dei locali stessi, purchè non arrechino pregiudizio alle cose ed ai servizi comuni. Le modifiche relative dovranno essere notificate preventivamente all'amministratore.

ART. 7)

Gli appartamenti non debbono essere adibiti ad uso diverso da quello di abitazione. Ne è consentito, esclusivamente agli inquilini che vi abitano, il parziale uso per studio professionale o per ristretta attività artigianale, semprechè tale uso e atti-

vità non arrechino molestia o aggravio di spese con-  
dominiali agli altri condomini.

E' fatto divieto assoluto di destinare i locali di  
proprietà ad uso di scuola da ballo, canto, datti-  
lografia, ginnastica e simili, pensione ad uso al-  
berghiero ed in genere a qualunque uso che possa  
turbare la tranquillità dei condomini o essere con-  
trario all'igiene ed al decoro dello stabile, ciò  
anche in conformità al regolamento di igiene del  
Comune di S E G R A T E. I locali non possono  
parimenti essere adibiti ad industrie, commerci e  
deposito di nessun genere.

E' fatto altresì divieto di installare motori od  
altre macchine o apparecchiature che possano in qua-  
lunque modo arrecare disturbo agli altri condomini  
o limitazioni del normale godimento di beni, appa-  
recchiature ed installazioni esistenti nei locali  
di proprietà.

ART. 8)

Ogni atto che comporti trasferimento della proprietà  
particolare di un condominio deve essere notificato  
in copia autentica all'amministratore. In ogni pas-  
saggio di proprietà per atto tra vivi il condomino  
è tenuto ad inserire l'obbligo dell'avente causa di  
osservare il presente regolamento, il quale deve

fare parte integrante dell'atto di trasferimento.

ART. 9)

Il condomino che intendesse affittare il proprio appartamento tutto o in parte, dovrà darne avviso all'amministratore del condominio, rendendosi garante che il conduttore si impegni alla rigorosa osservanza del regolamento di condominio e riconosca altresì l'amministratore del condominio stesso. Nel contratto di locazione dovrà essere inserito l'obbligo da parte del locatario di osservare il regolamento generale degli inquilini in uso nella città di Milano, allegandone copia al contratto stesso.

ART. 10)

Agli effetti sia del trasferimento di proprietà come della locazione, ogni appartamento viene considerato bene unico inscindibile dal ripostiglio di cantina e dall'autorimessa che gli competono. Pertanto il singolo proprietario che intenda vendere o affittare l'appartamento deve vendere ad unico acquirente o affittare ad unico locatario l'appartamento unitamente al ripostiglio di cantina ed all'autorimessa. Ne può vendere o affittare il ripostiglio o l'autorimessa separatamente dall'appartamento.

ART. 11)

Ognun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione e di amministrazione dell'edificio ed a quelle relative alle innovazioni ed al rinnovamento dei servizi comuni, in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva, come da tabella che si allega sotto la lettera "A".

ART. 12 )

Il consumo dell'acqua potabile sarà suddiviso in proporzione al numero degli occupanti i singoli alloggi. Gli ospiti dovranno essere notificati all'amministratore quando la loro permanenza superi i 15 giorni. L'assemblea può deliberare altra suddivisione.

ART. 13)

La spesa del riscaldamento verrà ripartita proporzionalmente alla cubatura degli alloggi, giusta i millesimi, calcolati in base a tale criterio, riportati nella tabella che si allega sotto la lettera A.

ORGANI DEL CONDOMINIO

ART. 14)

Gli organi del condomini, sono:

- l'assemblea dei condomini;
- l'amministratore;

- i consultori/

ART. 15)

Spetta all'assemblea:

- nominare l'amministratore o revocarlo, fissarne le retribuzioni, approvarne l'operato, decidere dei reclami che fossero esposti dai condomini;
- approvare il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno o la loro ripartizione tra i condomini, approvare il rendiconto annuale dell'amministratore, approvare sulla base di dettagliati preventivi presentati dall'amministratore le opere di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria e di innovazione;
- decidere delle liti attive e passive in materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- modificare il presente regolamento e disciplinare con apposite norme, obbligatorie per tutti i condomini, l'uso delle cose comuni ed i servizi comuni;
- nominare i consultori.

In luogo di un amministratore, l'assemblea può nominare un comitato di amministrazione composto di tre coamministratori scelti tra i condomini o loro familiari che risiedono nel fabbricato. I tre coamministratori prestano la loro opera gratuitamente ed hanno diritto al solo rimborso delle spese vive.



Essi agiscono congiuntamente e corresponsabilmente.

In caso di disaccordo decide la maggioranza e il  
coamministratore dissidente collabora alla decisio-  
ne.

ART. 16)

L'assemblea nomina due consultori scelti tra i con-  
domini o loro famigliari.

I consultori costituiscono un organo consultivo del-  
l'amministratore e di controllo del suo operato, e  
devono sempre essere interpellati nella stipula dei  
contratti di forniture o di appalto dei servizi o  
quando siano necessarie erogazioni di fondi che non  
rientrano nella normale amministrazione del condo-  
minio. L'amministratore è tenuto a convocare di nor-  
ma i consultori ogni trimestre.

I consultori sono tenuti a controfirmare i registri  
e atti contabili e i documenti di cassa.

ART. 17)

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordi-  
naria entro 90 giorni dall'inizio dell'anno finan-  
ziario ed in via straordinaria tutte le volte che  
l'amministratore lo riterrà necessario o ne abbia  
avuto richiesta scritta e motivata, da almeno due  
condomini che rappresentino un sesto del valore  
dell'edificio.

ART. 18)

L'assemblea è convocata dall'Amministratore mediante avviso scritto inviato personalmente a ciascun condomino con lettera raccomandata e con elenco firmato per ricevuta, almeno dieci giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunata e gli argomenti da trattare, nonché l'indicazione della data di adunata in seconda convocazione nel caso che nella prima non si raggiungano le maggioranze legali.

L'adunata in seconda convocazione potrà essere indetta nel giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre i 10 giorni.

ART. 19)

Dal giorno della data di avviso di convocazione, fino alla data di assemblea, devono rimanere a disposizione di tutti i condomini: il rendiconto dell'esercizio precedente, il preventivo delle opere comuni e delle spese per il nuovo esercizio ed ogni altro atto o documento che possa essere utile per illuminare i partecipanti sulle deliberazioni da prendere.

ART. 20)

L'assemblea di volta in volta nomina un presidente

ed un segretario.

Ogni condomino ha facoltà di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona mediante semplice delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

L'Amministratore non può portare deleghe.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà individuale a più persone, queste devono nominare un solo rappresentante nell'assemblea, imprevisto il diritto di voto in base ai millesimi di proprietà. Nel caso che gli interessati non abbiano provveduto alla nomina, provvederà il presidente dell'assemblea mediante sorteggio.

ART. 21)

In prima convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti dei condomini.

Sono valide le deliberazioni prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni concernenti la nomina, la revoca dell'amministratore le riparazioni straordinarie di notevole entità, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni

conferite per legge all'Amministratore nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita nel secondo capoverso del presente articolo.

In seconda convocazione l'assemblea è valida quando il numero degli intervenuti sia almeno un terzo dei condomini e rappresenti un terzo del valore dell'edificio.

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

Nelle delibere ogni condomino avrà tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà.

ART. 22)

Le deliberazioni sono fatte constatare mediante processo verbale trascritto in apposito registro tenuto dall'Amministratore.

In detto registro devono essere trascritti altresì il nome e cognome di tutti i condomini presenti o rappresentati, il testo e la maggioranza ottenuta a qualunque dichiarazione di cui un condomino domandi l'iscrizione e deve essere firmato dal Presi-

dente, dal segretario e da almeno due condomini presenti.

ART. 23)

Tutte le deliberazioni dell'assemblea diventano definitive ed obbligatorie anche per i condomini non intervenuti o dissenzienti, quando non siano state impugnate mediante reclamo all'autorità giudiziaria entro 30 giorni dalla data dell'assemblea per i presenti, ed entro 30 giorni dalla data di comunicazione per gli assenti, ai sensi dell'art. 1137 del Codice Civile.

AMMINISTRAZIONE

ART. 24)

L'Amministratore è nominato dall'assemblea ordinaria e dura in carica un anno fino alla successiva assemblea ordinaria, salvo revoca o dimissioni.

ART. 25)

L'Amministratore ha cura dell'amministrazione del condominio, della conservazione delle cose e dei diritti comuni, del buon funzionamento dei servizi comuni, a tale scopo egli ha tutte le attribuzioni che nel presente regolamento non sono espressamente riservate all'assemblea dei condomini.

L'amministratore può stabilire norme, orari e turni per i servizi comuni e le norme, gli orari ed

i turni da lui stabiliti, sono obbligatori per i  
condomini salvo il ricorso all'assemblea.

Tutti i reclami relativi all'uso delle cose comuni  
devono essere diretti all'amministratore per iscrit-  
to.

#### GESTIONE DEL CONDOMINIO

##### ART. 26)

L'esercizio finanziario va dal 1° ~~Ottobre~~ al 30 set-  
tembre.

Nei primi sessanta giorni di ogni esercizio, l'ammi-  
nistratore deve sottoporre all'approvazione dell'  
assemblea ordinaria il consuntivo ed il preventivo  
delle spese comuni occorse ed occorrenti durante  
l'anno, il riparto delle medesime tra i condomini,  
ed il numero delle rate nelle quali le spese devono  
essere versate anticipatamente dai condomini.

La prima delle rate deve essere versata da ciascun  
condomino entro venti giorni dalla data dell'assem-  
blea che ha approvato il preventivo, le altre de-  
vono essere versate alla scadenza fissata dall'am-  
ministratore.

Il condomino moroso corrisponderà gli interessi di  
legge sulla somma dovuta.

Trascorsi i venti giorni dalla delibera dell'assem-  
blea e dalle date fissate per le successive rate,

L'Amministratore potrà azionare in giudizio i morosi i quali dovranno risarcire tutte ed indistintamente le spese ed i danni che dalla inadempienza fossero derivati e riconosciuti dalle autorità competenti.

ART. 27)

Alla fine dell'esercizio l'Amministratore compila il rendiconto della gestione e lo sottopone all'approvazione dell'assemblea ordinaria.

ART. 28)

Le spese di manutenzione straordinaria e quelle per le innovazioni, devono essere versate dai singoli condomini nelle rate a scadenza segnate dall'Amministratore.

Al condomino moroso sarà applicata la stessa penalità di cui all'art. 26.

L'Amministratore non potrà provvedere di sua iniziativa a spese straordinarie, se non nei casi urgenti nei quali il ritardo possa pregiudicare gli interessi del condominio.

In ogni caso egli dovrà senza indugio convocare l'assemblea dei condomini perchè ratifichi i provvedimenti presi.

ART. 29)

Di tutti gli incassi e di tutte le spese l'ammini-

stratore terrà chiara contabilità da conservarsi  
almeno per cinque anni insieme a tutti i documenti  
giustificativi.

#### DISPOSITIVI FINALI

##### ART. 30)

Ogni condomino deve notificare all'Amministratore  
il proprio domicilio a tutti gli effetti del pre-  
sente regolamento.

In difetto di che, il condomino si intende domici-  
liato nei locali di sua proprietà entro l'edificio  
condominiale.

##### ART. 31)

I condomini non possono rinunciare all'uso del ri-  
scaldamento centrale. E' tassativamente proibito  
aggiungere, togliere o comunque spostare elementi  
di radiatori senza la preventiva autorizzazione  
dell'assemblea dei condomini. Ogni infrazione al  
presente capoverso comporterà l'obbligo del ripri-  
stino dell'impianto allo stato primitivo ed il ri-  
sarcimento per eventuali danni arrecati alle parti  
comuni.

##### ART. 32)

Non sono ammesse sopraelevazioni; nè utilizzazioni  
delle cantine per usi diversi da quelli normalmen-  
te attribuiti a questi ambienti.



L'accesso ai sottotetti è proibito, salvo che per motivi di ispezione e manutenzione.

ART. 33)

Per quanto non è contemplato nel presente regolamento, si fa riferimento alle leggi vigenti.

Resta però convenuto che per quanto riguarda i terrazzi ed i balconi, malgrado siano essi di proprietà individuale, le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere ripartite fra i condomini secondo le aliquote fissate per la "proprietà"