

STABILE QT IO  
V.le Italia, 26 - LAINATE

## REGOLAMENTO DI ABITAZIONE

### art. 1

Tutti gli inquilini o condomini sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri.

Soprattutto i genitori debbano sorvegliare i propri bambini perché non abbiano a schiamazzare o recare guasti e disturbi, vietando loro di trattenersi nel cortile, nell'andito di ingresso o sulle scale.

Ove sorga motivo di reclamo o lagnanza o vi siano desideri da esporre, gli inquilini dovranno sempre ed esclusivamente rivolgersi all'Amministrazione, per iscritto.

### art. 2

Nessuna macchina, anche se per uso domestico, potrà essere introdotta negli appartamenti senza il preventivo consenso dell'Amministrazione.

### art. 3

La battitura dei tappeti e dei panni potrà essere effettuata soltanto dalle ore 7 alle 10.

Le biciclette, i passeggini, le carrozzine per bambini, i tricicli ecc. non possono essere portati negli appartamenti, né lasciati nell'andito o sui pianerottoli, ma devono essere collocati nello apposito locale di custodia.

Le automobili non possono essere lasciate nei cortili e non devono impedire il passo alle persone e l'ingresso alle autorimesse.

### art. 4

E' vietato:

- depositare cose ingombranti nei luoghi comuni
- stendere biancherie, panni o quant'altro dalle finestre verso strada.
- infiangere ferri, chiodi, ganci, e simili nei muri interni ed esterni oltre quelli predisposti dalla Amministrazione.
- buttare rifiuti e immondizie dalle finestre e dai balconi.
- lasciare aperto il portello d'ingresso allo stabile.
- danneggiare piante ed aiuole del cortile.
- tenere animali in casa.

TUTTI I DANNI DOVRANNO ESSERE RITORSATI





REGOLAMENTO DEL "CONDOMINIO DI VIALE ITALIA N.26"  
relativo alla casa sita in Lainate viale Italia 26  
facente parte del "QUARTIERE Q.T.-10"

**ALLEGATO B DEL**  
**N° 52871 di Rep.**

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1°

Il presente regolamento disciplina il condominio dello stabile sito in Lainate viale Italia N. 26 denominato "QUARTIERE Q.T.-10".

Art. 2°

Ogni condomino è obbligato all'osservanza delle norme del presente regolamento in via reale e personale e per i propri eredi ed aventi causa.

Ogni condomino è tenuto alla inserzione del presente regolamento nei contratti di locazione e sublocazione.

I conduttori ed i subconduttori, così come ogni persona abitante ed utente per qualsiasi titolo dei locali e delle parti e dei servizi comuni, è del pari tenuto all'osservanza del presente regolamento, fermo restando l'obbligo del condomino di osservarlo e di farlo osservare e le conseguenti responsabilità.

Art. 3°

Ogni condomino deve notificare all'Amministratore del condominio il proprio domicilio e le variazioni



di esso. In difetto di ciò il condomino si intenderà elettivamente domiciliato nei locali di sua proprietà ed ivi potrà essergli fatta qualsiasi comunicazione compresi gli avvisi di convocazione dell'Assemblea e le notificazioni degli atti giudiziari.

Dovranno inoltre essere comunicate all'Amministratore le generalità delle persone che a qualsiasi titolo occupano i locali di proprietà del condominio.

#### Art. 4°

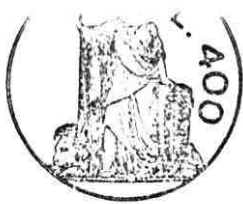
Sono di proprietà individuali i lotti organici, costituenti i singoli appartamenti ed i locali annessi come risultanti dai titoli di primo acquisto.

Il valore delle quote di comproprietà e proprietà dei singoli partecipanti al condominio è espresso in millesimi come da predisposta tabella.

#### Art. 5°

Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini e devono essere mantenute efficienti al servizio di tutta la proprietà, particolari le parti dell'edificio e del terreno, le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti che sono indispensabili all'uso ed al godimento comune, dell'edificio stesso.

In via meramente esplicativa ed indicativa si dà atto che costituiscono parti comuni: tutto il terreno e cioè sia l'area su cui sorge l'edificio che le



rimanenti aree adibite a cortile sino al confine con le pubbliche vie e con le proprietà particolari, i muri di cinta, salvi i diritti di esenzione di terzi, le cancellate, le fondazioni, le grondaie, i muri maestri, il tetto, i portoni d'ingresso, gli androni e i locali di portineria, l'alloggio del portiere, i vani delle scale, le scale, gli anditi, i locali e le cose adibite ai servizi comuni della casa, i corridoi di accesso ai sottotetti, i locali adibiti a stenditeo comune, i vani per gli impianti degli ascensori e del riscaldamento, gli ascensori con i relativi macchinari ed impianti, le condutture comuni, le caldaie, il serbatoio e gli impianti per il riscaldamento, la rete di fognatura, i tubi di scarico, delle acque piovane, delle acque luride e dei materiali di rifiuto, le canne fumarie, l'autoclave, la rete di tubazione di acqua potabile, del gas, fino ai contatori, tutte le parti di uso comune, dello impianto elettrico, dei campanelli, dei citofoni, e dell'impianto dell'antenna televisiva.

Le parti comuni non potranno essere neppure temporaneamente occupate ed ingombrate dai singoli condomini.

Su di esse non potranno essere situate costruzioni anche se di carattere provvisorio.

In nessun caso si potrà procedere a divisioni che

rendono disagiati o meno efficiente l'uso dell'edificio e sue pertinenze da parte di ciascun condomino.

Art. 6°

Non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari nessuna opera che modifichi il fabbricato o comunque ne pregiudichi la stabilità.

Ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà a proprie spese e sotto la propria responsabilità le modifiche interne che ritenesse opportune, sempre che esse non siano di pregiudizio alla stabilità dell'edificio, non modifichino in alcun modo l'andamento delle condutture del calore e del fumo e degli altri impianti comuni, nè siano comunque pregiudizievoli per gli altri condomini.

Tali modifiche dovranno comunque essere previamente autorizzate per iscritto dall'Amministratore, anche al fine della scelta del tempo di compimento delle opere, che deve recare la minor molestia possibile agli altri condomini.

Art. 7°

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni necessarie ad evitare danno all'edificio ed agli altri condomini.

Salva sempre la responsabilità per danni, in caso di mancato adempimento nel termine di dieci giorni dal-



la diffida inviata dall'Amministratore, i lavori a tal fine necessari potranno essere eseguiti e fatti eseguire coattivamente dal condominio a spese del condomino.

Art. 8°

Ogni condomino gode dei diritti della proprietà ma ciascun condomino è tenuto nel comune interesse del godimento delle singole porzioni dello stabile, ad astenersi da qualsiasi atto, fatto e modo di godimento che possa arrecare danno, pericolo, molestia o disturbo alle cose, od agli altri condomini.

I condomini sono obbligati a destinare i locali esclusivamente ad uso abitazione o di uffici commerciali o professionali, esclusa ogni destinazione contraria alla Legge, al buon costume, alla decenza, al decoro ed all'igiene.

Sarà consentito lo svolgimento dei locali destinati ad abitazione, di quelle attività professionali commerciali, accessorie compatibili con la destinazione ad abitazione e con la tranquillità di decoro dell'edificio.

E' vietato ogni uso contrario alla tranquillità e sicurezza degli abitanti dello stabile, alla normalità ed alla decenza dell'ambiente.

I condomini dovranno astenersi da immissioni danno-

se, esalazioni e rumori eccessivi.

E' vietato tenere nei locali, nei sottotetti e nelle autorimesse materiali esplosivi, infiammabili o comunque pericolosi.

E' altresì vietato:

-tenere animali molesti, pericolosi o che comunque possano recare danno o disturbo. I cani, nelle parti comuni del fabbricato e fino al di fuori del portone, dovranno essere accompagnati e tenuti al guinzaglio;

-esporre alle finestre esterne, sbattere o scuotere oggetti di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini tappeti e quant'altro.

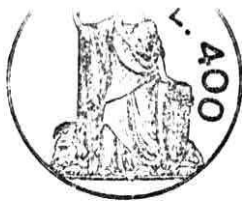
Tali operazioni potranno essere effettuate soltanto dalle finestre interne o nelle ore all'uopo stabilite dal Regolamento di pulizia urbana.

-gettare negli acquai, negli scarichi dei gabinetti delle spazzature, materiali che possano ingombrare i condotti.

Le spese di riparazione saranno a carico di chi le ha provocate.

Fare consumo eccessivo di acqua potabile. Gli apparecchi di radio e telericezione, come ogni altro strumento produttore e riproduttore di suoni dovranno essere usati a volume moderato. E' proibito fare uso





di tutti apparecchi dalle ore 24 alle 7 del mattino.  
Non è consentita pubblicità sulle facciate se non  
dietro autorizzazione scritta dell'Amministratore.

Art. 9°

In caso di trasferimento della proprietà, il condo-  
mino è tenuto a comunicare all'Amministratore le ge-  
neralità dei nuovi proprietari ed a far conoscere  
agli stessi il contenuto del presente Regolamento,  
che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto  
di trasferimento.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbliga-  
to solidalmente con questo al pagamento dei contri-  
buti ed al rimborso delle spese relative all'anno  
in corso ed a quello precedente.

Art. 10°

Ogni condomino a richiesta dell'Amministratore e pre-  
vio avviso dovrà consentire che nell'interno dei lo-  
cali di sua proprietà si proceda a visita ed a lavo-  
ri interessanti le parti comuni dell'edificio.

La sopraedificazione è vietata. I proprietari dello  
ultimo piano e dei lastri solari non potranno ese-  
guire nessuna sopraelevazione, nemmeno in via precaria.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 11°

Gli organi del condominio sono:



- a) 1<sup>a</sup> Assemblea dei condomini;
- b) 1<sup>o</sup> Amministratore.

#### DELLE ASSEMBLEE

##### Art. 12<sup>o</sup>

L'Assemblea è ordinaria e straordinaria.

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata ogni anno entro sessanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario che viene fissato al 30 Giugno.

Essa discute, approva ed eventualmente notifica il rendiconto di gestione dell'Amministratore, il preventivo ed il conto di riparto tra i condomini delle spese di conservazione e manutenzione delle cose e dei servizi comuni, provvede alla nomina dell'Amministratore e delibera su tutti gli oggetti di sua competenza a sensi della Legge e del presente regolamento.

L'Assemblea straordinaria è convocata ogni qualvolta l'amministratore lo ritenga necessario o ne facciano richiesta tanti condomini che rappresentino un quinto del valore dello stabile.

##### Art. 13<sup>o</sup>

L'Assemblea è convocata dall'Amministratore a mezzo avviso raccomandato da inviarsi individualmente a ciascun condomino e spedito almeno sette giorni prima del giorno fissato per la convocazione.

Nell'invito dovrà essere indicato l'Ordine del Giorno delle materie da trattare ed il luogo della riunione.

Art. 14°

I condomini possono farsi rappresentare all'Assemblea per delega scritta che deve essere unita al processo verbale da un familiare o da un altro condomino, escluso l'Amministratore. Nessuno può rappresentare più di tre condomini oltre se stesso.

Art. 15°

L'Assemblea è validamente costituita, in sede di prima convocazione quando siano presenti tanti condomini che rappresentino in proprio o per delega, almeno due terzi del valore in millesimi dell'edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio.

Costituita l'Assemblea si provvede alla nomina tra gli intervenuti di un Presidente e di un Segretario che potrà essere lo stesso amministratore.

Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore in millesimi dell'edificio salvo che la legge od il regolamento richieda per i singoli oggetti maggioranze qualificate.

Art. 16°

Nel caso che l'Assemblea non possa costituirsi in prima convocazione per mancanza di numero la succes-



sive assemblea di seconda convocazione avrà luogo non prima del giorno seguente e non oltre i dieci giorni dalla prima convocazione. Nella lettera di convocazione può essere indicato il giorno di seconda convocazione.

Sono valide le deliberazioni che riportino un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed il terzo del valore dell'edificio.

Art. 17°

In ogni caso ed anche in seconda convocazione, dovranno essere prese con un numero di voti favorevoli che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio le deliberazioni che concernano la nomina e la revoca dell'Administratore, le liti attive e passive, esorbitanti dalle attribuzioni dell'Administratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità e le modificazioni del regolamento.

Le deliberazioni concernenti le innovazioni di cui all'art. 1120 C.C. dovranno essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

Art. 18°

Le deliberazioni assunte in conformità al regolamento

obbligano anche i proprietari dissenzienti o non intervenenti ai quali ultimi dovranno essere comunicate.

Art. 19°

Delle deliberazioni dell'Assemblea è redatto processo verbale il quale dovrà contenere:

- a) la sanzione della convocazione;
- b) il luogo e la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- c) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle singole quote di comproprietà;
- d) la nomina del presidente, del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea.
- e) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni, prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta.

Il verbale dovrà essere trascritto in apposito registro sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e dovrà rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei trenta giorni successivi alla Assemblea, trascorsi i quali senza che siano stati avanzati reclami esso si intenderà approvato.

DELL'AMMINISTRATORE

Art. 20°

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può es-



sere anche persona estranea ai componenti del condominio.

Egli dura in carica un anno ed è retribuito nella misura determinata dall'Assemblea.

L'Amministratore è rieleggibile e revocabile in ogni momento.

Art. 21°

L'Amministratore provvede a:

- a) alla esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea dei condomini;
- b) all'osservanza del presente regolamento;
- c) a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini.
- d) all'assunzione ed al licenziamento del portiere nonché alla vigilanza sul suo operato, l'Amministratore potrà predisporre un regolamento interno di portineria. I condomini dovranno astenersi dall'impartire ordini e dall'esprimere lamenti o proteste direttamente al portiere. Ogni circostanza interessante il servizio di portierato dovrà essere segnalata all'Amministratore che è il solo competente ad adottare i provvedimenti del caso.
- e) alla manutenzione ordinaria delle parti comuni

e dei servizi comuni.

f) alla riscossione dei contributi ed alla erogazione delle spese.

g) a compiere ogni atto conservativo ed urgente nell'interesse del condominio anche se esorbiti i limiti delle sue normali attribuzioni. In tal caso egli dovrà provvedere a convocare senza indugio l'assemblea per i provvedimenti del caso.

In particolare egli dovrà provvedere alle spese di pulizia, di assicurazione, di illuminazione, riscaldamento, acqua e manutenzione ordinaria ed alla sorveglianza sull'andamento dei relativi servizi.

#### Art. 22°

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio di fronte ai proprietari ed ai terzi, anche in giudizio.

In tale qualità e nei limiti delle sue attribuzioni può promuovere azioni nei confronti sia dei condomini che di terzi e può essere in giudizio a ricevere legalmente la notifica degli atti interessanti il condominio.

Delle questioni eccedenti le sue attribuzioni l'amministratore è tenuto ad informare senza indugio l'assemblea.



Art. 23<sup>c</sup>

L'Amministratore è responsabile dei fondi ricevuti e delle somme riscosse, delle erogazioni fatte dovrà rendere conto all'Assemblea ordinaria annuale. Egli esigerà da ogni condomino le anticipazioni e le somme risultanti dai progetti di ripartizione nella misura e nei termini stabiliti dall'Assemblea. A tal fine egli compilerà un bilancio preventivo per l'esercizio annuale ed i progetti di ripartizione.

Trascorsi i venti giorni senza che ciascun condomino abbia provveduto al pagamento, l'Amministratore potrà esigere la somma dovuta ed i relativi interessi, anche a mezzo di procedimento ingiuntivo.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria l'Assemblea potrà deliberare l'Istituzione di proprietari di due piani l'uno sovrastante l'altro, secondo quanto stabilito dall'art. 1125 C.C.

Le spese di ordinaria manutenzione e funzionamento degli ascensori saranno ripartite tra i piani serviti escluso il terreno e rialzate in proporzione dell'altezza secondo la predisposta tabella o suddividendo la quota di ciascun piano in proporzione del numero di persone che abitano i singoli appartamenti.

Le spese di ordinaria manutenzione e di esercizio



del termofone saranno tra i condomini in proporzione delle cubature riscaldate, misurate al netto di tiri tra pavimento e soffitto, senza deduzione di tavolati, e più precisamente secondo la predispesa tabella millesimale.

Le spese per acqua potabile saranno ripartite in proporzione del numero delle persone occupanti i singoli appartamenti.

#### Art. 27°

Il servizio di riscaldamento potrà essere gestito in economia o concesso in appalto.

Il periodo normale di riscaldamento si intende dal 1° Novembre al 31 Marzo salvo diverse deliberazioni dell'Assemblea.

Nessun condomino potrà variare la regolazione e la capacità di radiazione dell'impianto nei suoi locali senza il consenso dell'Amministratore.

Il condomino non potrà sottrarsi alle spese di riscaldamento neppure se i locali dovessero rimanere disabitati.

#### Art. 28°

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in vigore.

Per alligazione

Lainate, li 18 Aprile 1966

F.to - [REDACTED]

n. [REDACTED]

