

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

DELLO STABILE IN MILANO

GALLERIA BORELLA N. 3

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

DELLO STABILE IN MILANO

GALLERIA BORELLA N. 3

ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina i rapporti condominiali dell'edificio sito in Milano - Galleria Borella n. 3.

Ciascun Comproprietario è obbligato per sè, eredi, successori nel titolo di proprietà, ed aventi causa all'osservanza delle norme in appresso sancite e di tutte le disposizioni del Codice Civile in materia di Condominio e comproprietà di edifici.

ARTICOLO 2 - PROPRIETA' COMUNE DEL CONDOMINIO

Sono oggetto di proprietà ed uso comune, indivisibile ed irrinunciabile di tutti i Condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- il suolo su cui sorge l'edificio eretto in condominio;
- la copertura dell'edificio;
- la copertura (lastrico solare) della Galleria adibita a passaggio pedonale pubblico;
- le strutture di fondazione;
- le strutture portanti dell'edificio, le murature di tamponamento esterno, le solette;
- tutte le murature interne che delimitano vani di uso comune per scale, ascensori e camere di servizio;

- i muri d'attico ed il rivestimento dei prospetti dell'edificio;
- i portoni principale e secondario di accesso all'edificio, l'androne e loro accessori, la guardiola ed i locali ad uso portineria siti al piano rialzato;
- la scala di accesso ai piani e quella di accesso allo scantinato e relativi elementi accessori; i corridoi e vani di passaggio per accesso alle private proprietà, sia nei piani in elevazione che nel sotterraneo;
- i locali adibiti ad abitazione del portiere siti al primo piano;
- il locale destinato alla centrale termica e relativi accessori;
- il locale delle pompe di emergenza per il sollevamento acque luride;
- il vano dei contatori d'acqua, di luce e di F.M.;
- i vani destinati alla raccolta delle immondizie;
- i locali macchine ascensore e montacarichi;
- il cortile interno ed il prospiciente locale adibito a servizio igienico;
- la galleria destinata a passaggio pedonale pubblico limitatamente alla parte sul mappale di proprietà;
- la rete di fognatura, degli scarichi pluviali, di quelle dei bagni, lavabi e cucina fino al punto di diramazione alle singole proprietà;

- i depositi di immondizie e relative canne di discesa fino all'imbocco negli appartamenti (esclusi gli sportelli di chiusura);
- l'impianto distribuzione acqua fino alla diramazione alle singole proprietà od eventualmente ai singoli contatori;
- gli impianti di illuminazione di locali comuni, compreso quello delle scale, degli ingressi, della portineria e dell'alloggio del portiere nonchè della galleria adibita a passaggio pedonale pubblico;
- gli impianti di gas e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti;
- l'impianto di riscaldamento con caldaia, deposito gasolio pompe ed apparecchiature elettriche inerenti l'impianto, le tubazioni di distribuzione acqua calda ai pannelli radianti sino al punto di diramazione alle singole proprietà;
- gli ascensori e relative apparecchiature elettriche;
- l'impianto di citofono sino alla diramazione delle singole proprietà;
- gli impianti di gas, energia elettrica, acqua e riscaldamento relativi ai locali adibiti ad uso portineria ed alloggio portiere;
- le canne fumarie ed i relativi comignoli;
- tutto e quanto altro, non compreso nell'elenco che precede, di uso e destinazione comune al condominio;
- i muri interni che dividono le unità immobiliari, sono di

proprietà comune fra i proprietari confinanti.

I solai tra l'uno e l'altro piano dell'edificio sono di proprietà comune fra i proprietari interessati.

I balconi, terrazzini, le serrande dei negozi con le eventuali tende parasole, i serramenti comprese le tapparelle sono di proprietà particolare dei singoli Condomini, con l'obbligo però di attenersi alla deliberazioni dell'Assemblea circa la conservazione e manutenzione in perfetta unità di consistenza e di estetica.

La canna fumaria con relativi accessori costruita a servizio dei locali siti al piano sotterraneo ed adibiti a laboratorio è di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare di cui è a servizio.

ARTICOLO 3 - LA PROPRIETA' INDIVIDUALE

La proprietà individuale di ciascun Condomino è costituita dalle unità immobiliari in proprietà identificate per ciascun piano nei tipi planimetrici del fabbricato.

Le quote di comproprietà sono espresse in millesimi e riportate per ciascuna unità immobiliare nell'allegata tabella.

ARTICOLO 4 - USO DELLE PARTI COMUNI

E' vietato sporcare, imbrattare, ingombrare ed occupare in

qualsiasi modo anche temporaneamente con materiali e suppellettili di qualunque genere gli atri di ingresso, pianerottoli, scale, ripiani di sbarco ascensori ed altri luoghi di passaggio dei locali e di proprietà comuni; l'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si devono eseguire lavori nelle unità immobiliari dei singoli Condomini, nel qual caso essa però deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse per parte degli altri Condomini.

E' vietato eseguire lavori di alcun genere anche se intesi al miglioramento e ad uso più comodo senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea del Condominio.

L'ascensore padronale dovrà servire esclusivamente al trasporto delle persone e di piccoli oggetti personali; per il trasporto di animali (cani), carrozzine, merci e pacchi ingombranti si farà uso dell'ascensore di servizio; ai fornitori è consentito solo l'uso dell'ascensore di servizio.

E' vietato l'uso dell'ingresso padronale per l'accesso al personale di servizio ed ai fornitori, ed inoltre, per il passaggio di qualsiasi tipo di veicolo sia a motore che a mano, per il trasporto di mobili, casse od altre suppellettili, come pure di merci destinate ai magazzini ed alle cantine poste nel seminterrato, dovrà essere usato l'ingresso di servizio.

E' fatto tassativo divieto ai proprietari o locatori dei negozi di esporre articoli di loro vendita sul marciapiede antistan

te il negozio o in galleria.

E' fatto divieto sostare in portineria, sulle scale e sui pianerottoli, se non per l'uso indispensabile.

ARTICOLO 5 - USO DELLA PROPRIETA' INDIVIDUALE

Gli appartamenti potranno essere adibiti solo ad abitazioni private od a studi professionali o commerciali privati purchè a giudizio del Consiglio di Condominio siano compatibili col carattere di decoro del condominio.

E' fatto assolutamente divieto di adibire i locali degli appartamenti ad empori o negozi commerciali, ad attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, ad uso di ufficio pubblico, a laboratori, sartorie, scuola di musica o di canto o di ballo, ambulatori per malattie infettive o contagiose o repugnanti, gabinetti di cura, sedi di partiti politici e loro derivazioni in genere, sedi di sindacati, posti di ritrovo o di pubblico spettacolo, locande, pensioni, case di cura ed alberghi ed in genere a tutti gli usi contrari al decoro ed alla tranquillità del Condominio.

Le cantine ed i solai quali accessori degli appartamenti non possono essere locate o cedute separatamente ad estranei ed è fatto divieto di alloggiarvi animali o di depositarvi materie infiammabili o maleodoranti che costituiscono pregiudizio all'igiene.

I negozi al piano terreno dovranno essere adibiti soltanto alla vendita, ad esposizioni o ad uso ufficio privato o pubblico con decorose sistemazioni che abbiano comunque a rispettare l'estetica esterna dell'edificio.

E' fatto assoluto divieto di adibire i negozi ad attività notturne, a sale da ballo ed a qualunque attività comunque rumorosa, molesta e contraria al decoro dell'edificio come pure ad uso di abitazione.

Il Condomino che intende affittare, vuoto o ammobiliato in tutto od in parte i locali di Sua proprietà, deve tenere presente la destinazione dello stabile. Il Consiglio di Condominio deve essere preavvisato tempestivamente, tramite l'Amministratore, in modo da poter fare le eventuali opposizioni. E' assolutamente vietato il sub-affitto.

Il Condomino che intende adibire alcuni locali della propria abitazione ad uso professionale deve ottenere l'autorizzazione del Consiglio di Condominio.

E' comunque vietato ogni forma di godimento che possa arrecare danno allo stabile o disturbo agli inquilini, oppure sia in contrasto con la morale e l'igiene, nell'eventualità che, contravvenendo alle norme sopra elencate, si determinano dei danni, il Condomino contravventore risponde personalmente e deve provvedere a proprie spese alle necessarie riparazioni.

TA' INDIVIDUALE

Tutti i Condomini sono obbligati a fare uso della proprietà individuale in modo da non creare disturbi ai vicini con particolare divieto a:

- sovraccaricare i pavimenti dei locali e dei terrazzi;
- esporre alle finestre ed ai balconi, battere e scuotere dalle une e dagli altri e sui pianerottoli delle scale oggetti di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, asciugamani, ecc. ... Tali operazioni sono esclusivamente permesse sui balconi e dalle finestre verso il cortile interno dalle ore 8 alle ore 10;
- esporre biancheria e qualsiasi oggetto da bucato ad asciugare sui balconi o dalle finestre prospicienti via Carducci; sarà permesso esporre biancheria ad asciugare solo sui terrazzini verso corte, in modo che non rechi comunque disturbo agli altri Condomini;
- usare il balcone per deposito di oggetti casalinghi d'uso e fuori uso in modo che siano visibili dalla pubblica strada o dal cortile;
- gettare nei vasi dei gabinetti, nei bagni e nei lavandini materiali che possono ostruire le condutture di scarico;
- gettare nelle canne dell'immondezaio cenere o materiale polveroso, oggetti voluminosi o sostanze liquide;
- rovesciare acqua od immondizia fuori dai luoghi a ciò destinati;

- gettare rifiuti ed oggetti dalle finestre o dai balconi;
- scopare dai balconi con conseguente caduta dei rifiuti sui balconi o terrazzi sottostanti;
- inaffiare piante con caduta sottostante di acqua, che arrechi molestia alle persone e danneggi l'edificio;
- tenere animali che possono creare molestia al vicinato; cani ad ogni modo, non dovranno essere lasciati liberi sui pianerottoli, sulle scale, nell'atrio d'ingresso od in qualsiasi altra parte comune dell'edificio;
- fare ristagnare acqua od altri liquidi che provochino infiltrazioni nei sottostanti plafon;
- suonare, cantare, danzare, usare radio, televisori o strumenti musicali in genere con tonalità che possa disturbare i vicini ed in modo particolare dalle ore 22 e prima delle ore 9;
- battere tappeti e materassi nell'interno dell'appartamento nonchè eseguire riparazioni, rotture o rifacimenti prima delle ore 9 e dopo le ore 18;
- fare consumo oltre al ragionevole di acqua potabile o lasciare aperti i rubinetti quando non debbano servirsi dell'acqua;
- praticare nei muri e serramenti di prospetto aperture per prese d'aria o per esalazioni;
- applicare sui prospetti insegne luminose, salvo quelle strettamente inerenti ai negozi;
- esporre cartelli pubblicitari sulle facciate, sulle scale,

- alle finestre e nell'androne;
- apporre targhe senza l'autorizzazione dell'Amministratore nei riguardi della forma, della dicitura e del luogo di esposizione;
 - turbare in qualunque modo il godimento singolo o collettivo degli appartamenti contigui, sovrastanti e sottostanti da parte degli altri Condomini;
 - manomettere gli impianti ed in particolare aumentare il numero degli elementi riscaldanti installati negli appartamenti e nei negozi senza l'autorizzazione dell'Assemblea;
 - apportare alla proprietà individuale modifiche che possono arrecare danno agli altri Condomini, come pure operazioni esterne che possono pregiudicare l'architettura, l'estetica, la simmetria, la stabilità e la sicurezza del fabbricato.
- Ogni variante che comunque possa avere attinenza colle strutture, la stabilità e l'aspetto esterno dell'immobile, prima di essere iniziato dovrà ottenere l'approvazione dell'Amministratore, sentito il parere del Consiglio di Condominio .

ARTICOLO 7 - OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO

- Comunicare all'Amministratore il proprio domicilio nel caso in cui non abiti nell'unità condominiale; in difetto si intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà e se questi sono chiusi o disabitati, nella portineria

dell'edificio.

- Comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario e la copia dell'atto di vendita in caso di alienazione totale o parziale della sua quota di comproprietà.
- Consegnare le chiavi dell'appartamento e degli accessori al portiere od a persona di sua fiducia facilmente reperibile nel caso intendesse assentarsi per più di due giorni, dandone avviso all'Amministratore affinché in caso di necessità possa accedere ai locali disabitati per riparazioni urgenti o per l'eliminazione di inconvenienti di ogni genere.
- Eseguire nei locali di Sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni ad altri Condomini od alle cose comuni.
- Acconsentire alla richiesta, previo avviso dell'Amministratore che nell'interno dei locali di Sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che fosse necessario eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli Condomini, salvo il diritto alla riparazione dei danni conseguiti alle cose di Sua proprietà.
- In ogni caso avvisare l'Amministratore prima di intraprendere nei locali di Sua proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque possono interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso o gli impianti comuni.

- Dare immediata comunicazione all'Amministratore di qualunque guasto che per qualsiasi ragione avesse a verificarsi nei locali di Sua proprietà con tutte le responsabilità inerenti ed incumbenti nel caso di omessa denuncia.
- Acconsentire l'accesso ai suoi locali e l'esecuzione di opere di riparazione che interessassero anche il Condomino con finante.
- Chiudere le prese di acqua, luce e gas nel caso di assenze inferiori anche a due giorni di tempo.
- Mantenere alle saracinesche ed impennate dei negozi egual colore di verniciatura. Le iscrizioni e diciture dovranno essere fatte in modo omogeneo per tutti i negozi e dovranno essere autorizzate dall'Amministratore.
- Applicare tendaggi a finestre e a balconi verso strada ed alle vetrine dei negozi previa autorizzazione dell'Amministratore allo scopo di evitare contrasti che turbino l'estetica.
- Trasmettere agli eventuali propri inquilini, richiedendone l'osservanza, la copia delle norme limitative all'uso dell'unità condominiale contenute nel presente regolamento.

ARTICOLO 8 - MODIFICHE DI PROPRIETA'

Ciascun Condomino potrà eseguire nell'interno dei locali di Sua proprietà eventuali opere di modifica o innovazione in mo

4)

do da non compromettere l'estetica, la stabilità del fabbricato e la regolare funzionalità dei servizi, fermo l'obbligo del risarcimento di eventuali danni sia alle cose comuni sia ai singoli Condomini in dipendenza di tali opere.

ARTICOLO 9 - AFFITTO E TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'

Il Condomino che affitta o vende i locali di Sua proprietà dovrà prescegliere compratori od inquilini di ineccepibili qualità personali di morale e decoro ai quali dovrà essere imposto contrattualmente l'obbligo della osservanza del presente regolamento ed in particolare per gli inquilini il divieto di subaffitto.

Le generalità del nuovo proprietario o del nuovo inquilino dovranno essere comunicate all'Amministratore.

ARTICOLO 10 - RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO E MANUTENZIONE

DEGLI IMPIANTI

Tutte le spese per i servizi comuni verranno addebitate ai singoli Condomini su conti predisposti dall'Amministratore secondo i criteri sottoelencati.

- Impianto di riscaldamento

Le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento comune sono ripartite pro-

porzionalmente alla cubatura di ogni singola unità condominiale secondo i millesimi indicati nella tabella allegata al presente Regolamento sotto la voce "RISCALDAMENTO" (tabella C).

Il laboratorio al piano sotterraneo (Sub. 20) ed i locali di abitazione siti al piano 7° (Sub. 21) sono esclusi dal concorso per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per spese di esercizio, essendo le predette unità immobiliari prive di impianto di riscaldamento centrale.

- Impianto elettrico per Luce e forza motrice

La manutenzione ordinaria e straordinaria sarà ripartita tra tutte le unità condominiali in rapporto ai millesimi di proprietà indicati nella tabella (A) allegata al presente Regolamento.

Il consumo di energia elettrica luce per l'illuminazione dei locali comuni e delle scale sarà ripartito tra i Condomini in base ai millesimi indicati nella tabella (D) allegata.

Il consumo di energia elettrica forza motrice sarà suddiviso in due parti per le quote imputabili rispettivamente al funzionamento ascensori ed al funzionamento impianto riscaldamento.

In particolare si precisa:

- l'importo delle bollette ENEL relative al consumo di forza motrice sarà addebitato nei mesi da Novembre ad Aprile per il 40% agli ascensori ed il 60% al riscaldamento. Nei mesi da Maggio ad Ottobre per il 100% agli ascensori. Dette quote sono

comprehensive dell'eventuale forza motrice per i servizi generali (pompe sollevamento acqua ecc.).

Le quote di consumo energia elettrica F.M. imputabili al funzionamento degli ascensori e dell'impianto di riscaldamento saranno ripartite fra le singole unità condominiali secondo i millesimi indicati rispettivamente nelle tabelle ASCENSORI (tab. B) e RISCALDAMENTO (tab. C).

- Impianto idrico e consumo acqua potabile

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto segue i millesimi di proprietà (tab. A). La spesa per il consumo dell'acqua sarà suddivisa fra le unità condominiali secondo la tabella (E) allegata, compilata secondo il seguente criterio:

50% in ragione della superficie netta di proprietà

50% in ragione del numero di utenza (contano per ogni utenza ogni cucina, ogni bagno e ogni gruppo lavabo-water).

Sono esclusi dal concorso per spese di consumo d'acqua i negozi al piano terreno ed il laboratorio al sotterraneo essendo queste unità immobiliari provviste di contatore d'acqua singolo.

- Impianti ascensori - scale

I negozi al piano terreno e relativi accessori sono esclusi dal concorso per spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ricostruzione.

Le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ricostruzione degli ascensori e delle scale sa-

ranno suddivise tra le unità condominiali servite, con partecipazione al riparto anche delle unità sfitte, secondo i millesimi indicati nella tabella B allegata sotto la voce "ASCENSORI", compilata secondo il seguente criterio:

50% in ragione dei rispettivi millesimi di Comproprietà

50% in ragione dell'altezza del piano. Per ogni singola unità dello stesso piano, la quota relativa a questa seconda metà sarà proporzionata alla rispettiva superficie.

- Impianto fognatura

Manutenzione ordinaria e straordinaria, spurghi e canone immissione saranno ripartite in base ai millesimi di Comproprietà (tabella A).

ARTICOLO 11 - RIPARTIZIONE SPESE MANUTENZIONE DI LOCALI ED ACCESSORI DI USO COMUNE

Tutti i locali e vani di uso comune, compresi gli ingressi principali e di servizio, e l'accesso al cortile, il cortile stesso nonché le scale di accesso al piano interrato saranno mantenuti a spese di tutte le unità condominiali secondo i millesimi di Comproprietà (tab. A).

ARTICOLO 12 - RIPARTIZIONE SPESE MANUTENZIONE DEI PROSPETTI ED OPERE ESTERNE

- Le impennate di vetrina ed i relativi cristalli saranno

mantenute a cura e spese dei proprietari dei relativi negozi, obbligati alla esecuzione di tutte le opere deliberate dall'Assemblea dei Condomini, al riguardo del decoro dell'edificio.

- La verniciatura generale, il rifacimento o sostituzione degli avvolgibili, dei serramenti esterni, la manutenzione delle parti in ferro od in muratura dei balconi, deliberate dalla maggioranza delle quote di Comproprietà, è obbligatoria per tutti i Condomini, ognuno dei quali pagnerà il costo di quanto di sua pertinenza.

- La spesa per i rifacimenti e manutenzione del rivestimento dell'edificio sarà ripartita proquote millesimali di Comproprietà (tab. A).

- L'esercizio e la manutenzione della illuminazione della Galleria, la manutenzione e la pulizia del relativo pavimento saranno a carico del Comune di Milano, essendo la Galleria vincolata a servitù di pubblico passo diurno e notturno; tutte le altre opere inerenti alla manutenzione della Galleria medesima si intendono a carico del condominio e saranno ripartite secondo i millesimi di Comproprietà (tab. A).

- Le spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti e dei solai saranno ripartite a norma dell'art. 1125 del C.C.

- Le spese di riparazione, manutenzione e ricostruzione dei lastrici solari di uso esclusivo sono regolate dagli art. 1124-1125-1126 del C.C.

Le spese di riparazione, manutenzione e ricostruzione delle terrazze di proprietà esclusiva dei singoli Condomini si divideranno a norma dell'art. 1126 del C.C.

ARTICOLO 13 - RIPARTIZIONE SPESE PER PORTINERIA, PULIZIA E SORVEGLIANZA IMPIANTI

Le spese per stipendi, previdenze Sociali, assicurazioni infortuni ed indennità di licenziamento del portiere, nonché quelle inerenti ad eventuali aiuti al portiere per pulizia e sorveglianza impianti saranno ripartite fra tutte le unità condominiali secondo i millesimi ripartiti nella tab. (D), allegata.

ARTICOLO 14 - ASSICURAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è assicurato per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione, contro i danni derivanti da incendio, da caduta di fulmini, da scoppio di gas, nonché per le responsabilità civilmente derivabili per eventuali danni a terzi, come pure per gli infortuni del portiere sul lavoro.

L'Assemblea sceglierà l'Istituto assicuratore e determinerà il capitale assicurato nonché le successive variazioni di esso che si rendessero opportune.

La spesa relativa sarà divisa tra i Condomini tutti in base

alle quote millesimali di Comproprietà (tab. A.).

Le indennità liquidate in conseguenza di incendio saranno a norma reimpiegate per il ripristino del fabbricato o delle parti del fabbricato sinistrate.

Nel caso di indennità inferiore alla spesa di ripristino la differenza sarà integrata con il concorso del singolo Condmino sinistrato e nel caso di più Condomini, dai Condomini stessi dei rispettivi rapporti di comproprietà millesimale.

ARTICOLO 15 - OBBLIGO DEI CONDOMINI A SOTTOSTARE ALLA RIPARTIZIONE E RIFUSIONE SPESE

Nessun Condmino può sottrarsi all'obbligo di partecipare alla ripartizione delle spese condominiali nemmeno nel caso di non godimento dei locali di proprietà per assenze o per affitto degli stessi.

L'assemblea dei Condomini ha comunque facoltà di esaminare eventuali motivate istanze e di esprimere caso per caso il proprio insindacabile giudizio circa l'accoglimento totale, parziale od il rigetto della domanda di esonero del concorso spese.

ARTICOLO 16 - PERIMENTO DELL'EDIFICIO

In caso di perimento totale o dei tre quarti dell'edificio

ciascuno dei Condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali.

Il calcolo dell'entità della parte distrutta sarà eseguita nel rapportare il valore della parte perita a quella superstite in funzione delle quote millesimali di Comproprietà assegnate alle singole unità immobiliari.

E' escluso comunque dal computo del valore totale dell'edificio il valore del suolo su cui sorge.

Il Condomino che, nel caso di perimento dei tre quarti dell'edificio rimanesse con la propria unità intatta, dovrà sottostare comunque alla richiesta di vendita all'asta avanzata dagli altri Condomini.

Per tutti i casi derivanti da perimenti parziali di valore inferiore ai tre quarti dell'edificio si intendono qui riportate le norme sancite dal C.C.

ARTICOLO 17 - ORGANI DEL CONDOMINIO

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono i seguenti:

- l'Amministratore
- il Consiglio di Condominio
- l'Assemblea dei Condomini

ARTICOLO 18 - AMMINISTRATORE

L'Amministrazione del condominio è affidata ad un Amministratore, anche non Condomino; egli è nominato dall'Assemblea ed è assistito dal Consiglio di Condominio.

L'Amministratore dura in carica un anno; l'Assemblea può rinnovare il mandato come può revocarlo in qualsiasi momento, con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

L'Amministratore ha la facoltà di rendersi dimissionario in qualsiasi momento.

In questo caso come per l'eventuale revoca del mandato egli dovrà consegnare al suo successore od in mancanza al Consiglio del Condominio nel termine di giorni 15 tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'Amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso col Condominio.

All'Amministratore compete il compenso che sarà determinato annualmente dall'Assemblea e sarà ripartito tra tutte le unità immobiliari secondo i millesimi di Comproprietà (tab. A).

ARTICOLO 19 - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio; pre-

dispone preventivi ed indagini tecniche per eventuali spese straordinarie.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno con relativa ripartizione secondo i criteri del presente Regolamento; il preventivo deve essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Condomini.

Per i compiti inerenti la gestione, conservazione e l'uso delle cose comuni, è messo a disposizione dell'Amministratore un adeguato fondo di denaro, il cui importo e modalità di corrispondenza sono stabiliti dall'Assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo, di cui al secondo comma del presente articolo.

L'Amministratore avrà diritto (nella migliore forma e con minimo disturbo verso i Condomini) di ispezionare, con delega scritta, rilasciata dal Presidente del Consiglio di Condominio, le unità immobiliari, ove ciò occorra, per la gestione e la manutenzione dei servizi comuni.

ARTICOLO 20 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai Condomini assenti, nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle in-

dennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;

c) alla assunzione o al licenziamento del portiere o di altro personale, sentito il parere del Consiglio o dell'Assemblea dei Condomini stessa, se il Consiglio avrà ritenuto di convocarla, nonchè alla sorveglianza sui medesimi;

d) a conciliare, se possibile, le eventuali divergenze fra Condomini;

e) agli atti, giudiziari, conservativi e cautelativi, anche verso i Condomini, atti che abbiano per iscopo la conservazione dei diritti comuni.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente o inderogabile, e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio di Condominio, fermo restando altresì di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica.

Egli alla fine di ogni anno, deve rendere conto della gestione all'Assemblea. Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro i 15 giorni dalla revoca o dalle dimissioni.

c) alla assunzione o al licenziamento del portiere o di altro

ARTICOLO 21 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

dei Condomini stessa, se il Consiglio avrà ritenuto di con

vocarla, nonchè alla sorveglianza sui medesimi.
L'Amministratore stabilirà le norme e gli orari e i turni

per i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento, sentito il Consiglio di Condominio.

Le norme da Lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso al Consiglio di Condominio e, in seconda istanza, all'Assemblea, da parte del Condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami devono essere diretti all'Amministratore.

ARTICOLO 22 - FONDO COMUNE E DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al terzo comma dell'art. C.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, all'accantonamento delle indennità di licenziamento del portiere ed altre esigenze sociali, prevedibili ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

I contributi versati dai Condomini nel fondo comune e nel fondo di riserva sono irripetibili. Nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto parziale o totale delle unità immobiliari cui si riferiscono i contributi, subentri un altro titolare, i contributi stessi rimangono a lui attribuiti, dovendo le parti interessate provvedere fra esse al Regolamento del rapporto

contributivo.

ARTICOLO 23 - AMMINISTRAZIONE DEI FONDI

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in libretti intestati al Condominio presso un Istituto di Credito scelto dall'Assemblea, salvo diversa forma di investimento da deliberarsi in assemblea.

I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'Amministratore e di 2 membri del Consiglio di Condominio.

ARTICOLO 24 - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'art. 1131 del C.C.

ARTICOLO 25 - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

ARTICOLO 23 - AMMINISTRAZIONE DEI FONDI

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali
- b) il libro cassa ad entrata ed uscita

- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio o della residenza, qualora non abbiano dimora stabile abituale nell'edificio.

- d) un elenco degli inquilini

- e) gli estremi del titolo di acquisto di ogni Condomino

- f) un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile

- g) un inventario delle cose mobili di proprietà comune

I libri di cui alla lettera a) b) e g) devono essere vidimati annualmente da almeno un membro del Consiglio di Condominio.

ARTICOLO 26 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 Maggio.

La somma risultante a debito dei singoli Condomini dovrà essere versata entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

ARTICOLO 27 - PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI

- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio o della residenza, qualora non abbiano dimora stabile abituale nell'edificio.

Le spese condominiali dovranno essere corrisposte all'Amministratore direttamente dai proprietari dei singoli alloggi o negozi escluso ogni e qualsiasi rapporto al riguardo tra l'Amministrazione e gli inquilini non proprietari.

Entro 15 (quindici) giorni dall'approvazione del preventivo di

spesa per ciascun esercizio annuale i Condomini sono obbliga-
ti a versare all'Amministratore un terzo della quota risultan-
te da preventivo a loro carico.

Entro 15 (quindici) giorni dall'inizio del quinto mese di
ciascun esercizio annuale i Condomini dovranno effettuare il
versamento del secondo terzo della quota spese preventivate.

Entro 15 (quindici) giorni dall'inizio del nono mese di cia-
scun esercizio annuale i Condomini dovranno effettuare il ter-
zo terzo della quota spese (saldo del preventivo).

Entro 15 (quindici) giorni dall'approvazione del rendiconto
finale di ciascun esercizio i Condomini dovranno effettuare
all'Amministratore il versamento delle eventuali differenze
che risultassero a loro carico per maggior spesa tra il pre-
ventivo ed il consuntivo finale.

ARTICOLO 28 - MOROSITA' E SANZIONI

Trascorsi i 15 (quindici) giorni concessi dall'articolo pre-
cedente il Condomino è costituito in mora, senz'uopo di pre-
spesa per ciascun esercizio annuale i Condomini sono obbliga-
ti a versare all'Amministratore un terzo della quota risulta-
nte da preventivo a loro carico.

Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può es-
sere imputato che al debito più antico.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecunaria,
pari all'1% della somma dovuta, per ogni decade di ritardo

nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura d'igiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del C.C. Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione è devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza al fondo comune.

ARTICOLO 29) - CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il Consiglio di Condominio è composto da tre membri eletti dall'Assemblea; i Consiglieri eletti nomineranno tra loro il Presidente.

Il Consiglio dura in carica un anno e può essere rinnovato per egual periodo o revocato in qualunque momento dall'Assemblea; La carica di Consigliere non è retribuita.

Il Consiglio di Condominio è l'organo consultivo dell'Amministratore, che lo convocherà ogni 3 mesi, salva sempre la facoltà di ciascun Consigliere di convocarlo quando sia necessario.

Il Consiglio di Condominio esercita le funzioni demandategli dal presente Regolamento e riferisce ogni anno all'Assemblea sul proprio operato.

ARTICOLO 30) CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e per

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria nomina-
no l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed
annesso progetto di ripartizione ed in via straordinaria quan-
do l'Amministratore reputi necessario o ne abbia avuta richie-
sta scritta e motivata da un Consigliere o da almeno due Con-
domini.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante
avviso individuale da inviarsi almeno cinque giorni prima del-
la data fissata, insieme con copia del rendiconto (con allega-
to prospetto dei conti individuali), del bilancio preventivo
e del progetto di riparto delle spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno
e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla
deliberazione dell'Assemblea e della data della adunanza in
seconda convocazione, fissata a norma dell'art. 1136 del C.C.
Se l'Amministratore ed il Consiglio di Condominio omettono
di convocare l'Assemblea ordinaria, questa può essere convo-
cata da ciascun Condomino, con le formalità di cui sopra.

Analogamento si procede nel caso in cui l'Amministratore non
provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro
dieci giorni dalla richiesta di cui al primo comma di questo
articolo.

ARTICOLO 31 - FORMALITÀ PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria nomina-

ranno di volta in volta un Presidente e un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al Condominio.

L'Amministratore non può essere nominato Presidente.

ARTICOLO 32 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni Condmino ha diritto a farsi rappresentare nella Assemblée da altra persona anche estranea al Condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota di Condominio appartenga in proprietà a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblée, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che si provvederà per sorteggio da parte del Presidente.

Analogamente il proprietario di più unità immobiliari, costituendo un solo Condmino, ha diritto ad un solo rappresentante in Assemblée; il valore del voto corrisponderà alla somma dei millesimi delle relative unità immobiliari.

ARTICOLO 33 - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i Condmini siano stati invitati alla riunione con comunicazione scritta almeno cinque giorni prima della data di convocazione.

La validità della Costituzione dell'Assemblea si accerta al

principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

In prima convocazione, l'Assemblea è regolarmente costituita e quindi può deliberare quando gli intervenuti in proprio o per delega, rappresentino i due terzi del valore dell'edificio, espresso in millesimi, ed i due terzi dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza (metà + uno) degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione (da fissarsi in un giorno successivo a quello della prima convocazione, ma non oltre dieci giorni), l'Assemblea è validamente costituita con l'intervento di un terzo dei partecipanti al Condominio che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al Condominio rappresentanti la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernano la nomina e la revoca dell'Amministratore e le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni conferite dalla Legge o dal Regolamento all'Amministratore, nonchè le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, nonchè modifiche al Regolamento, devono essere sempre approvate, sia in prima che in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti

la maggioranza (metà + uno) degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 del 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 dell'edificio.

ARTICOLO 34 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data della adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e nome dei Condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del Presidente o del Segretario, e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chieda l'inserzione;

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e dai membri del

Consiglio di Condominio.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino, che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa, a meno che venga disposto dall'Assemblea l'invio ad ogni Condomino di copia del verbale.

Le comunicazioni delle deliberazioni ai Condomini assenti, prescritti dall'art. 1137 del C.C., deve farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato, entro dieci giorni dalla data in cui furono approvate.

ARTICOLO 35 - OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI PRESE
DALL'ASSEMBLEA

Le deliberazioni prese dall'Assemblea sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione di cui all'art. 1137 del C.C.

Il Condomino che si ritenesse leso nei suoi diritti dovrà fare in primo luogo ricorso scritto all'Amministratore il quale ne renderà edotto il Consiglio dei Condomini. In caso d'impossibile composizione l'Amministratore convocherà l'Assemblea alla quale esporrà il caso. Non ottenendo soddisfazione, il Condomino interessato ha la facoltà di ricorrere in Giudizio.

L'impugnazione della delibera dell'Assemblea è regolata dal-

ARTICOLO 35 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' DA SOCCOMBENZA

IN GIUDIZIO

l'art. 1137 del C.C.

che per la

ARTICOLO 36 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' DA SOCCOMBENZA

IN GIUDIZIO

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in Giudizio, i Condomini dissenzienti con atto Giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite, promossa dal Condomino, derivano vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere, per le quote spettantegli, nella spesa della lite che non sia stato possibile ripetere all'avversario.

ARTICOLO 37 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, valgono le disposizioni del Codice Civile.

l'art. 1137 del C.C.

ARTICOLO 36 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' DA SOCCOMBENZA

IN GIUDIZIO

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in Giudizio, i Condomini dissenzienti con atto Giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite, promossa dal Condomino, derivano vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere, per le quote spettantegli, nella spesa della lite che non sia stato possibile ripetere all'avversario.

ARTICOLO 37 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto nel presente Regolamento, valgono le disposizioni del Codice Civile.

l'art. 1137 del C.C.

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in Giudizio, i Condomini dissenzienti con atto Giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, per il caso di soccombenza.

TABELLE MILLESIMI DI PROPRIETA' E DI RIPARTIZIONE SPESE

SUBALT.	PIANO	A	B	C	D	E
		proprietà	ascensori	riscaldam.	portierato illuminaz.	acqua potabile
1	T	85,96	-	70,90	65,38	-
2	T	47,84	-	39,64	36,39	-
3	T	58,92	-	47,90	44,81	-
4	T	5,64	-	-	4,29	-
5	T	48,39	-	37,67	36,81	-
6	T	40,11	-	25,73	30,51	-
8	1°	33,68	50,57	49,18	38,43	44,90
9	1°	34,82 28,97	-	44,54	22,72	-
10	2°	38,90	47,94	49,18	44,38	80,06
11	2°	68,95	85,35	94,94	78,67	105,19
12	3°	40,61	57,81	49,18	46,33	80,06
13	3°	72,23	103,24	94,94	82,40	105,19
14	4°	42,57	67,89	49,18	48,57	80,06
15	4°	75,60	121,21	94,94	86,25	105,19
16	5°	44,40	77,86	49,18	50,65	80,06
17	5°	78,76	139,00	94,94	89,85	105,19
18	6°	43,26	76,91	38,50	49,36	80,06
19	6°	74,32	135,79	69,46	84,80	105,19
20	S	53,76	-	-	40,89	-
21	7°	16,23	36,43	-	18,51	28,85
TOTALI		1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00