

## REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

di Corso Magenta, 88 - M I L A N O

### Art. 1° A - Cose comuni.

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile 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:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato;
- b) la copertura dell'edificio (tetto, lastrici solari, terrazzi);
- c) le fondazioni, i muri maestri, di ambito e di spina compresi quelli dei vani della scala e dell'ascensore;
- d) il portone di accesso all'edificio, l'androne, la guardiola del portiere e loro accessori;
- e) le scale di accesso ai piani e quelle di accesso agli scantinati e relativi elementi accessori.
- f) i locali adibiti ad abitazione del portiere, i locali dell'impianto di riscaldamento, i locali dei macchinari degli ascensori, quello dei serbatoi dell'acqua e dell'elettropompa;
- g) la rete della fognatura, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucina fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare, la fossa delle immondizie e l'intera canna di scarico delle stesse fino all'imbocco negli appartamenti e delle scale (esclusi gli sportelli di chiusura);
- h) gli impianti di illuminazione di locali comuni, compreso quello delle scale e dell'appartamento del portiere, di gas e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto del gas e acqua dell'appartamento del portiere, l'impianto di acquedotto fino alla diramazione ai singoli appartamenti o locali (oppure fino ai singoli contatori);
- i) gli impianti degli ascensori, quello del termosifone fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare (salvo quello della portineria che è comune); l'impianto dei citofoni fino alla diramazione ai singoli appartamenti;
- l) l'impianto dell'antenna televisiva a servizio comune;
- m) il giardino condominiale, con diritto di passaggio all'appartamento P.T. n° 1 Parte Vecchia.

I muri interni che dividono gli appartamenti, sono di proprietà comune fra i confinanti dello stesso piano.

I balconi, i terrazzini, le serrande o persiane delle finestre, le porte di accesso ai singoli appartamenti sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica ed alla tinteggiatura.

L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi dalla sottoriportata tabella millesimale.

Art. 1° B - Divisione del Condominio

Data la particolare situazione di fatto il CONDOMINIO di Corso Magenta, 88 deve considerarsi "diviso" in due parti:

-	scala "A" PARTE VECCHIA per .....	millesimi	548
-	" "B" PARTE NUOVA (o ricostruita) per	"	452
			1000
	Totale	millesimi	1000

e così come precisato dalla tabella millesimale.

TABELLA MILLESIMALE

PARTE VECCHIA SCALA "A"			PARTE NUOVA SCALA "B"		
Piano	App.to	Millesimi	Piano	App.to	Millesimi
Terr.	1	32	Terr.	12	72
"	2	55	1°	13	50
"	3	28	"	14	50
1°	4	45	2°	15	55
"	5	57	"	16	42
2°	6	42	3°	17	48
"	7	72	"	18	48
3°	8	42	4°	19	37
"	9	70	"	20	50
4°	10	40			
"	11	65			
	11	548		9	452
		548			452
		1.000			

NOTA: Il presente articolo è stato approvato alla unanimità dall'Assemblea Generale Straordinaria del 19 giugno 1974.

Art. 2° - Modificazione delle cose comuni.

Sono vietate al singolo condomino non solo le innovazioni, ma anche le modificazioni delle cose comuni di cui all'art. 1102 del Cod. Civ., non preventivamente consentite dall'Assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed al risarcimento dei danni.

Tale divieto comprende anche l'ampliamento della superficie radiante dell'impianto di riscaldamento.

La deliberazione con la quale si nega il consenso alle modificazioni di cui all'art. 1102 del Cod. Civ. o lo si subordina a condizioni, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, salvo il disposto dell'articolo 44.

Sull'immobile grava il "vincolo" a sensi della Legge 29 giugno 1939, n° 1247, del Ministero della Pubblica Istruzione, a titolo "Protezione delle Bellezze Naturali"; confermato con Decreto Ministero Pubblica Istruzione del 27 febbraio 1964, pubblicato a G. U. n° 80 del 31 marzo 1964.

Art. 3° - Lavori in locali di proprietà particolare.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterare il decoro architettonico.

Egli, a richiesta e previo avviso dell'Amministrazione, deve altresì consentire 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 i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità e il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1122 del Cod. Civ. e dell'art. 2 precedente.

Art. 4° - Divieto di sopraelevazione.

In deroga al disposto dell'art. 1127 Cod. Civ. e salvo il caso di diritto acquisito, la sopraelevazione dell'edificio in condominio è vietata.

Art. 5° - Contributo alle spese per le cose e i servizi comuni.

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alla comodità e al decoro, le cose comuni elencate nell'art. 1 - A del presente regolamento, alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le dette cose, e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 del Cod. Civ., alle spese per le assicurazioni, di cui ai successivi art. 22 e 23, a quelle per l'illuminazione e la pulizia dei locali e spazi comuni, per l'acqua di uso comune e per l'amministrazione in proporzione del valore delle rispettive loro quote di proprietà, espresse in millesimi nella tabella 1/B salvo quanto disposto od integrato dai successivi art. 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15, per le spese relative all'acquedotto, alla fognatura, alle scale, all'impianto di riscaldamento e agli ascensori, portierato, con la suddivisione riportata nelle tabelle inserite agli articoli pertinenti.

Art. 6° - Responsabilità dei condomini per danni alle cose comuni.

Ciascun condomino è responsabile a norma degli art. 2043 e seguenti del Cod. Civ. dei danni subiti alle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali e cose di cui deve rispondere.

Art. 7° - Contributo alle spese per l'acquedotto e consumo acqua.

Le spese relative agli impianti comuni di acquedotto sono ripartite fra i condomini in proporzione della quota di proprietà espressa in millesimi nella tabella 1/B unita al presente regolamento.

La spesa relativa al consumo annuale dell'acqua potabile viene suddivisa fra le proprietà in funzione della media aritmetica dei presenti al 1/1 ed al 1/7 dell'anno. Con riserva di applicazioni di contatori divisionali per particolari esigenze di maggior consumo.

Art. 8° - Contributo alle spese per la fognatura.

Le spese per la conservazione e manutenzione dell'impianto di fognatura sono ripartite fra coloro che se ne servono, in proporzione dei millesimi di proprietà sino alla "biforcazione" di immissioni nella canna comune di caduta.

Art. 9° - Contributo alle spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale.

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e relativi accessori compresi gli intonaci od i rivestimenti delle pareti, che ne costituiscono il vano, sono ripartite fra tutti i condomini dei diversi piani, cui servono, a norma dell'art. 1124 del Cod. Civ. e, fra i condomini dello stesso piano, in proporzione del valore della rispettiva quota di proprietà, come da tabella riportata all'art. 10, seguente.

L'appartamento n° 1 (mn. 28) P.V. è esonerato dal pagamento del presente concorso, non fruendo delle scale di accesso.

NOTA: Il presente articolo è stato approvato alla unanimità dall'Assemblea Generale Straordinaria del 19 giugno 1974.

Art. 10° - Contributo alle spese per l'ascensore

Le spese per la ricostruzione dell'impianto di ascensore, per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio sono ripartite fra i condomini che ne sono comproprietari, secondo le tabelle sottoriportate (P.V. e P.N.).

I proprietari di appartamenti situati al piano terreno o rialzato, hanno diritto, in quanto comproprietari dell'impianto, di usare dell'ascensore per l'accesso ai solai mediante il pagamento del canone stabilito nelle tabelle sottoriportate.

L'appartamento P.V. n. 1 (mm.28) è esonerato dal pagamento della spesa nella misura del 50%, e così come risulta dalla tabella sottoriportata.

Le norme d'uso dell'ascensore sono riportate nell'allegato n° 2, parte integrante del presente Regolamento.

ASCENSORE PARTE VECCHIA

Gestione A - Ricostruzione e straordinarie ascensore e scale B - C

Piano	Condom.	mm. propr. 548	A				B		C					
			G E S T I O N E				S T R A O R D I N A R I E							
			Incidenza		520	520	50%		50%					
			0/00	15 <sup>m</sup>			548	548	0/00	15 <sup>m</sup>	520	520		
T.	1	28	-	-	-	-	28		-	-	-	-		
	2	55				55						55		
	3	32	67	1/15	87	32	32	115	67	1/15	87	32		
1°	4	45				45						45		
	5	57	133	2/15	102	57	57	102	133	2/15	102	57		
2°	6	42				42						42		
	7	72				72						72		
3°	8	42	200	3/15	114			114	200	3/15	114			
	9	70				70						70		
			267	4/15	112			112	267	4/15	112			
4°	10	40				40						40		
	11	65				65						65		
			333	5/15	105			105	333	5/15	105			
		548	1.000	15/15	520	520	548	548	1.000	15/15	520	520		

ALTEPA X 4 SESSI PRODOTTA 50  
E NON SOLO CHE  
SANGUIN. AD FOLIO

NOTA 1a: A cura della P.N. verrà qui sottoriportata la tabella suddivisione spese ascensore e ricostruzione.

NOTA : Il presente articolo è stato approvato all'unanimità dall'Assemblea Gen. Straordinaria del 19 giugno 1974.

Art. 11° - Contributo alle spese per il riscaldamento

Le spese per la ricostruzione totale o parziale, per la manutenzione ordinaria e straordinaria per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento comune sono ripartite fra i condomini in ragione della superficie radiante, di cui sono dotati i rispettivi appartamenti o locali, e che è indicato nella tabella sottoriportata.

Questo articolo riguarda la sola Parte Nuova, in quanto la Parte Vecchia fruisce di impianti autonomi di riscaldamento.

La quotaparte riscaldamento locali portineria verrà suddivisa in mm. :

Numero	N O M I N A T I V O	m.c.
1	Visual Service S.r.l. ....	582.10
2	Avv. Ambrosoli .....	204.98
3	Avv. Ambrosoli .....	227.50
4	Pomares Dr. Silvio .....	423.35
5	Fumagalli Alessandra .....	350.21
6	Avv. Sergio Petrilli .....	529.30
7	Ing. Mario Fumagalli .....	421.45
8	Prof. Franco Mecca .....	473.61
9	Coniugi Maestri M. e Augusto	535.44
10	Pignatti Eredi .....	320.41
11	Portineria .....	149.85
		4218.20

NOTA 2a: Il presente articolo è stato approvato alla unanimità dall'Assemblea Gen. Straordinaria del 19 Giugno 1974, Parte Nuova.

Art. 12° - Contributo per servizio di portierato

Le spese tutte relative al servizio di portierato (salario, previdenze, varie, pulizia normale locali comuni etc.) vengono suddivise per mm. di proprietà.

Agli appartamenti adibiti ad Ufficio, studio professionale, altre attività consentite etc., verrà applicata una maggiorazione pari al 2% (due per cento), conteggiata sul totale della spesa imputata a questo titolo.

Le norme relative e complementari a questo servizio sono riportate nell'allegato 3, parte integrante del presente regolamento.

NOTA: Il presente articolo è stato approvato a maggioranza assoluta dall'Assemblea Gen. Straordinaria del 19 giugno 1974.

Art. 13° - Contributo alle spese illuminazione Parti Comuni e Parti Singole

Le spese relative all'illuminazione Parti Comuni (portineria, androne, ci tofoni e loro manutenzioni) vengono suddivise come da tabella art. 1 per millesimi.

Le spese relative alle scale, cantine e solai e loro manutenzione vanno a ca rico della relativa parte interessata (P.V. mm. 548; P.N. mm. 452).

NOTA: Il presente articolo è stato approvato a maggioranza assoluta dall'Assemblea Gen. Straordinaria del 19 giugno 1974.

Art. 14° - Contributo spese per il giardino Condominiale

Il giardino lato Parte Vecchia è comune a tutto il Condominio, con la servi tù di passaggio alla proprietà appartamento 1 mm. 28.

Le spese relative alla sua manutenzione, alla stagionale coltivazione ed a quanto altro sono poste a carico di tutti i condomini in funzione dei mille simi di proprietà: tabella art. 1°.

Art. 15° - Contributo spese raccolta rifiuti Urbani

Le spese per la raccolta rifiuti urbani viene suddivisa fra i Condomini in funzione dei millesimi di proprietà: tabella art. 1°.

NOTA: Il presente articolo è stato approvato a maggioranza assoluta dall'Assemblea Gen. Straordinaria del 19 giugno 1974.

Art. 16° - Rinuncia ai servizi

La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa.

La rinuncia al servizio di riscaldamento centrale è ammessa purchè per una intera stagione e con le opportune garanzie, ed importa l'obbligo di pagare la metà del contributo che il rinunziante avrebbe dovuto pagare se aves se usufruito del servizio; la rinuncia all'uso dell'ascensore è ammessa per un periodo non inferiore ad un semestre ed importa la liberazione dall'obbligo del pagamento della sola spesa di esercizio.

Art. 17° - Manutenzione e ricostruzione dei solai e dei muri divisorii di appartamenti

Le spese per la manutenzione e conservazione dei solai sono ripartite a norma dell'art. 1125 Cod. Civ. in parti uguali fra i proprietari dei vari piani dell'edificio l'uno all'altro sovrapposti.

Quelle dei muri divisorii degli appartamenti sono a carico dei proprietari confinanti in parti uguali.

Art. 18° - Divieti

E' vietato:

- a) in modo assoluto di destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio, aventi accesso dall'androne comune, ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive o contagione o repugnanti, gabinetti dentistici, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione, sedi di Partiti politici, Corpi Consolari e Diplomatici, sedi Agenzie Linee aeree straniere, scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene od al decoro dell'edificio.
- b) Indipendentemente dal disposto della lettera a), di destinare in tutto o in parte gli appartamenti e loro pertinenze ad uso comunque diverso dall'abitazione o da uffici professionali privati, laboratori di vario genere che con lavorazioni di natura chimica od altro o con motori elettrici e macchinario anche piccolo, possono arrecare fastidio e molestia e turbare la quiete od il decoro del Condominio, salvo che non sia preventivamente consentito dall'Assemblea con deliberazione approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 Cod. Civ.
- c) Occupare stabilmente con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsivoglia specie, le scale, i ripiani, gli anditi, ed in genere i locali e gli spazi di proprietà od uso comuni.  
L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si devono eseguire lavori negli appartamenti e locali 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.
- d) Non è permessa in cortile la sosta di autovetture, autocarri, motociclette, motocarri, motorette e biciclette, se non per casi eccezionali, autorizzati, di volta in volta dall'Amministratore. In caso di emergenza, comunque la permanenza deve essere limitata al tempo strettamente necessario.



Per altre limitazioni provvede il regolamento interno, parte integrante del presente Regolamento (All. 1).

NOTA: Il presente articolo è stato approvato all'unanimità dall'Assemblea Gen. Straordinaria del 19 giugno 1974.

#### Art. 19 - Obblighi particolari del condomino.

Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che s'intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà, e se questi sono chiusi o disabitati, nella portineria dell'edificio.

Il condomino subentrante nella proprietà oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, II comma, delle disposizioni per l'attuazione del Cod. Civ. (solidarietà col predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente) è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

#### Art. 20 - Frazionamento.

Se a qualsiasi titolo si procede al frazionamento di un piano, o di una porzione di piano, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo col medesimo, alla divisione dei millesimi attribuiti al detto piano nonchè alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui agli art. 31 e 32.

Divieto di alienare isolatamente a terzi, che in atto non siano condomini, i vani che costituiscono pertinenze delle unità immobiliari.

#### Art. 21 - Irripetibilità dei contributi.

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale, di cui all'art. 31 sono irripetibili. Nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto del piano o frazione di piano, 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.

Art. 22 - Assicurazione dell'edificio contro l'incendio, responsabilità civile e responsabilità verso gli stabili vicini.

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni dell'incendio, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione.

Nella polizza di assicurazione è tenuto distinto il valore delle cose comuni da quello delle cose di proprietà particolare. Però ciascun condomino ha facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale.

L'Assemblea, con la maggioranza prevista nel II comma dell'art. 1136 Cod. Civ., sceglierà l'Istituto assicuratore e determinerà il capitale di cui al comma precedente, nonché le successive variazioni di esso che si renderanno opportune.

L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella costruzione; a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolato a favore del condominio nella persona dell'Amministratore.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione tutti i condomini concorreranno ad integrarla in proporzione della rispettiva quota risultante dalle tabelle allegate.

L'eventuale eccedenza dell'indennità sarà ripartita fra i condomini nello stesso modo.

Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo condomino è riservata al medesimo.

Abbinata alla polizza incendi, la Polizza Responsabilità Civile verso terzi, stabili urbani e stabili vicini. Il pagamento annuale del premio va suddiviso fra i Condomini in millesimi.

NOTA: Il presente articolo è stato approvato all'unanimità dall'Assemblea Gen. Straordinaria del 19 giugno 1974.

Art. 23 - Assicurazione contro la responsabilità civile e contro gli infortuni del portiere.

Il condominio deve essere assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso i terzi e degli infortuni del portiere sul lavoro (I.N.A.I.L.).

L'Assemblea con le maggioranze di cui al II comma dell'articolo 1136 Cod. Civ. sceglierà l'Istituto assicuratore e determinerà le condizioni di dette assicurazioni.

Art. 24 - Organi di rappresentanza e di amministrazione

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

- L'Amministratore;
- Il Collegio dei condomini o Conduttori (n° 4) nominati annualmente dall'Assemblea (2 per parte);
- L'Assemblea.

Art. 25 - Amministratore - Nomina.

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto fra estranei al condominio.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea.

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità, ed onere.

L'Assemblea fissa, annualmente, il compenso da corrispondere all'Amministratore.

Art. 26 - Funzioni dell'Amministratore.

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, 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.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il prospetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale prospetto, giusta il disposto dell'art. 43 è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini ed entro 30 giorni dall'approvazione da parte di essa ciascuno è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione secondo le modalità e la rateazione stabilite dall'Assemblea stessa.

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea, per l'approvazione, il prospetto di ripartizione fra i condomini della spesa preventivata per opere di carattere straordinario deliberate dall'Assemblea stessa o della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di spese obbligatorie sopravvenute: la quota di contributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente.

Art. 27 - Compiti dell'Amministratore.

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) All'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti, ai fini di cui agli articoli 1107 e 1137 del C.C., nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) all'assunzione ed al licenziamento del portiere, sentito il parere del Collegio dei Consulitori, nonché alla sorveglianza del medesimo. Sono fatte salve le eventuali deliberazioni in proposito dell'Assemblea;
- d) a conciliare, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini;
- e) agli atti che abbiano per iscopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia senza indugio all'Assemblea.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole dei Consulitori, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.

Art. 28 - Disciplina dei servizi comuni

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari, ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentiti i Consulitori.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini ed agli inquilini, salvo il ricorso all'Assemblea ed eventualmente all'Autorità Giudiziaria da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

Art. 29 - Atti e documenti per l'amministrazione del condominio

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 e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
- e) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile e il tracciato degli impianti comuni;
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

I libri di cui alle lettere a), b), f), devono essere vidimati in ogni pagina da un membro dei Consultori e devono essere ostensibili a ciascun condomino, nel luogo che l'Amministratore stabilirà.

#### Art. 30 - Rendiconto

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere il conto della sua 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. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore.

All'atto del rendiconto l'Amministratore deve entro 20 giorni consegnare al successore ed in sua mancanza ai Consultori, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso col condominio.

#### Art. 31 - Fondo comune, fondo di riserva e fondo liquidazione portiere

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al III comma dell'articolo 26.

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

Il fondo liquidazione portiere sarà ogni anno aggiornato in relazione alla effettiva liquidazione maturata, ed accantonato in libretto a risparmio separato.

NOTA: Il presente articolo è stato approvato all'unanimità dall'Assemblea Generale Straordinaria del 19 giugno 1974.

#### Art. 32 - Amministrazione dei fondi

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune e della liquidazione portiere.

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 con la maggioranza di cui al II° comma dell'art.1136 C.C.

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore.  
I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'Amministratore e di due membri del Collegio dei Consultori.  
Il fondo liquidazione portiere sarà annualmente, aggiornato sulla cifra maturata per la liquidazione stessa, e non potrà essere intaccato per nessun motivo.

NOTA: Il presente articolo è stato approvato all'unanimità dall'Assemblea Gen. Straordinaria del 19 Giugno 1974.

#### Art. 33 - Chiusura dell'esercizio finanziario

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre.  
La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

#### Art. 34 - Morosità e sanzioni

Il condomino è costituito in mora, senz'uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita come all'art.33 precedente.

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

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria, pari all'1% della somma dovuta, per ogni decade di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui all'art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Cod. Civ. (R.D. 30.3.1942 n. 318). Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione è devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza al fondo comune.

#### Art. 35 - Rappresentanza legale

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art.1131 del Cod. Civ.

#### Art. 36 - Collegio dei Consultori

Il Collegio dei Consultori è composto di 4 membri eletti dall'Assemblea, e dura in carica un anno: 2 per la Parte Vecchia, 2 per la Parte Nuova. Esso è l'organo consultivo e di controllo dell'Amministratore, che lo convocherà ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità, salva sempre la facoltà di ciascun Consultore di convocarlo quando sia necessario.

Il Collegio dei Consultori esercita le funzioni demandategli dal presente regolamento e riferisce ogni anno all'Assemblea sul proprio operato.

#### Art. 37 - Convocazione dell'assemblea

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso prospetto di ripartizione di cui all'art.26 ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, o dai Consultori. L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi, in conformità dell'art.38, almeno cinque giorni prima della data fissata (dieci giorni prima per i residenti fuori Milano), insieme con copia del rendiconto (con allegato prospetto dei conti individuali), del bilancio preventivo e del prospetto 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 Cod. Civ.

In mancanza, tanto dell'Amministratore quanto del Collegio dei Consultori, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino anche presso l'Associazione della Proprietà Edilizia, osservato il disposto dei due precedenti comma.

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

#### Art. 38 - Formalità preliminari dell'assemblea

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore.

#### Art. 39 - Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di 3 deleghe alla stessa persona.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi, alla cui conservazione o gestione abbiano interesse, o rapporti per forniture o lavori tra essi e il condominio.

Il Condomino, che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonchè da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.