

-----o----- *per perm. Franca p.l.*

PREMESSA

Tutte le norme contenute nel presente Regolamento di Condominio sono obbligatorie per ogni condomino assegnatario o aventi causa o locatario, e così tutta la proprietà costituente il condominio sito in Comune di Milano Via Leopoldo Cicognara civico n° 7-9 si intende vincolata alle prescrizioni del presente Regolamento.

ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E GENERALITA'

Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio l'immobile sito nel Comune di Milano Via Leopoldo Cicognara civici n°° 7-9, costituito da un corpo doppio di fabbrica in fregio alla Via L. Cicognara disimpegnato da due scale (A-B) destinato in parte ad uso civile abitazione ed in parte ad uso ufficio-laboratorio, di sei piani fuori terra (P. T/R-1°-2°-3°-4°-5°) oltre un piano sottotetto (solai 6° piano) nonché da un piano parzialmente interrato (seminterrato) destinato in parte a laboratorio e per altre attività consentite dalle vigenti leggi e regolamenti in materia e in parte a servizi generali (centrale riscaldamento, idrica, ecc.); da un fabbricato interno, attiguo al precedente, a corpo semplice disimpegnato da una scala (C), destinato a speciale esigenza per attività industriale-commerciale, di tre piani fuori terra (P. T/R-1°-2°) oltre un piano seminterrato destinato ad autorimessa-officina meccanica, al quale si accede dalle due rampe d'ingresso del corpo doppio di fabbrica sopra cennato, di cui il primo è contraddistinto con il civico n° 9 mentre il secondo è senza numero civico.

L'immobile è individuato e contraddistinto nella mappa del vigente catasto terreni del Comune di Milano Foglie 356 Mappali 424-425-426-428-431, censite nel N.C.E.U. alla partita 49886 intestata alla ditta Terazzi Cecilio-Giovanni nato a Trescore Cremasco il 31/8/1923 per 1/2-Favarelli Renzo nato a Bosnasco il 25/9/1903 per 1/2-Foglie 356- Mappali 425-428 sub. 4-54-6-41 Mappali 424-425-428 sub. 7-55 Mappale 425 sub. 5-8 Mappale 428 sub.30 31-33-34-35-36-37-38-39-52-53-40-32-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-56-57-58 59, mentre il piano sottotetto nel doppio corpo di fabbrica in fregio alla Via Cicognara e un'unità immobiliare facente parte del fabbricato interno non sono ancora censiti nel N.C.E.U. ma sono state regolarmente denunciate. La consistenza del condominio in oggetto è meglio rappresentata nel tipo planimetrico, in scala 1/200, che trovasi allegato sotto "B" al presente Regolamento.

ARTICOLO 2 - COSE COMUNI

Si intendono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti, dell'immobile indicati nell'articolo 1117 del C.C. e che, in base all'atto di costituzione del Condominio non risultino di proprietà singola, ed individuale di un condomino.

Specificatamente si intendono comuni:

a) il suolo su cui sorgono i fabbricati; il tetto copertura

- b) le fondazioni, i muri perimetrali, i muri maestri di ambito e di spina compresi quelli dei vani delle scale e degli ascensori
- c) il portone di accesso all'edificio, l'androne, l'atrio, il cortiletto centrale di copertura autorimessa, i corridoi di uso e passaggio comune quando non siano di proprietà particolare
- d) le scale di accesso ai piani e quelle di accesso allo scantinato e relativi elementi accessori
- e) i locali dell'impianto di riscaldamento, il locale del macchinario dell'ascensore e quant'altro di uso e godimento generale
- f) la rete della fognatura, degli scarichi pluviali di quelli dei bagni, lavabi e cucina fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari o locali di proprietà particolare; i locali raccolta delle immondizie e l'intera canna di scarico delle stesse fino all'immissione
- g) gli impianti di illuminazione di locali comuni compreso quello delle scale, del gas e dell'energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti; l'impianto di acquedotto fino alla diramazione delle singole unità immobiliari
- h) l'impianto dell'ascensore e relativi macchinari sono di proprietà comune ai soli utenti del 1° piano in su; ne sono perciò esclusi i locali al piano rialzato.

I muri interni che dividono le unità immobiliari, sono di proprietà comune fra i confinanti dello stesso piano.

I balconi, i terrazzi e terrazzini, le serrande o persiane delle finestre, i cancelli d'ingresso pedonale/carraio all'autorimessa 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.

L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella tabella allegata al presente Regolamento (Tab. A), mentre gli spazi comuni condominiali sono individuati, nel tipo planimetrico in scala 1/200 qui allegato, con punteggiatura nera.

### ARTICOLO 3 - PATTI E CONDIZIONI

Si da atto e si precisa che:

- la parte venditrice successori o aventi causa, si è riservata il diritto di apportare modifiche trasformazioni, rifacimenti totali o parziali, di ritte che potrà essere trasferito a terzi, dell'autorimessa/ officina e delle aree ai mappali 424-426-431 di compendio e pertinenza della stessa; il tutto a sue totali cure e spese e a suo insindacabile giudizio senza dover chiedere alcuna autorizzazione al condominio ne dover compenso alcuno, subordinatamente comunque all'autorizzazione delle Competenti Autorità e ciò in deroga all'art. 5 del presente Regolamento
- non costituisce oggetto di proprietà comune condominiale il piano sottotetto nel doppio corpo di fabbrica in facciata alla Via Cicognara, che resta di proprietà esclusiva con diritto di sopralzo dell'edificio e con diritto di trasmetterlo a terzi; tale diritto da esercitarsi secondo le norme del Codice Civile, con pieno diritto agli allacciamenti e ai servizi comuni del fabbricato, senza dover corrispondere alcunché agli altri condomini e pertanto salvo il perfetto ripristino degli alloggi danneggiati sempre a tutte cure e spese del o dei sopralzanti, e le modifiche che eventualmente opportune e necessarie agli impianti comuni.

A sopralzo avvenuto ed in tutto ed in parte sarà proceduto ad una nuova ripartizione proporzionale dei millesimi dell'edificio in relazione e secondo le norme del Codice Civile e d'uso e di pratica;

- è fatto obbligo ai proprietari dei vani di cantina, solaio e di locali nei quali sono posti interruttori, saracinesche, colonne montanti, contatori di qualunque genere, di lasciare libero accesso nei suddetti vani e locali al personale incaricato della manutenzione;
- i condomini/proprietari privi di servizio igienico hanno la facoltà di creare a loro cure e spese i servizi igienici interni alle rispettive unità immobiliari allacciandosi agli scarichi comuni esistenti.

Il tutto senza dover chiedere alcuna autorizzazione al condominio ne dover compenso alcuno, purché tecnicamente possibile, subordinatamente comunque all'autorizzazione delle competenti Autorità e con l'obbligo di ripristino e ciò in deroga all'art. 5 del presente Regolamento;

- si dà la facoltà al condomino/proprietario dell'unità immobiliare posta al piano quinto scala "A" int. 32 di aprire ulteriore porta d'ingresso dal pianerottolo scala "B". Il tutto senza dover chiedere alcuna autorizzazione al condominio ne dover compenso alcuno, purché tecnicamente possibile e con l'obbligo di ripristino delle parti danneggiate e ciò in deroga all'art. 5.

A modificazione avvenuta lo stesso dovrà partecipare alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione relative alla scala "B";

- saranno mantenute tutte le servitù attive e passive dipendenti dallo stato dei luoghi a norma dell'art. 1062 del C.C.

#### ARTICOLO 4 - MODIFICAZIONI 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 C.C., non preventivamente deliberate dall'Assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'ente comune 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 C.C. o lo si subordina a determinate condizioni, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, salvo il disposto dell'art. 41.

#### ARTICOLO 5 - LAVORI IN LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE

Ogni condomino è obbligato ad eseguire opere e lavori di ripartizione dei locali di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettendo la stabilità dell'edificio ed alterare il decoro architettonico.

Egli, a richiesta e previo avviso all'Amministratore, 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 e dei singoli condomini, salvo il diritto alla riparazione dei danni causati 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 e di parte di esso e agli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministratore, fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1122 del C.C. e dell'art. 3 precedente.

#### ARTICOLO 6 - RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI PER DANNI ALLE COSE COMUNI

Ciascun condomino è responsabile, a norma degli artt. 2043 e seguenti del C.C., dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui e delle persone, animali e cose di cui deve rispondere.

#### ARTICOLO 7 - NORME DELLE COSE COMUNI E DI QUELLE PARTICOLARI

##### I) E' vietato:

- a) occupare stabilmente con costruzioni, anche di carattere provvisorio, con oggetti mobili di qualsivoglia specie: il cortile, le scale, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comuni. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si devono eseguire lavori nell'interno delle singole unità immobiliari, nel qual caso essa però deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini;
- b) è fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dalle unità immobiliari e di evitare con ogni mezzo che abbaiando rechino disturbo ai vicini, specialmente di notte;
- c) di depositare materiale sui balconi, terrazzi e terrazzini ed in genere eseguire opere su di essi che possono compromettere la stabilità ed alterare l'estetica o comunque arrecare danni.  
E' soltanto consentito di collocare, sui balconi, terrazzi e terrazzini, vasi di fiori purché siano assicurati convenientemente contro il pericolo della caduta ed incassati in recipienti che impediscano lo stili-  
cidio;
- d) di gettare immondizie ed oggetti qualsiasi e di esporre e battere panni ed altro dalle finestre e nelle scale;
- e) di eseguire nei locali lavori che possano comportare l'indebolimento delle strutture dell'edificio;
- f) oltre le ore 23 suonare, cantare, ballare, salvo il consenso dei condomini vicini, e di far funzionare apparecchi radiotelevisivi e grammofoni ad alta tonalità, e apparecchi elettrodomestici in genere;
- g) di sciorinare panni ai balconi, terrazzi e terrazzini, ed alle finestre e fuori di esse; è solo consentito stendere panni all'interno dei balconi di servizio, al di sotto del livello parapetto;
- h) sui balconi usare tende di tipo e colore diversi da quello stabilito dall'Assemblea dei Condomini;
- i) battere tappeti ed altri oggetti salvo che nell'orario espressamente previsto, fissato fra le 8 e le 10 del mattino.

##### II):

Le eventuali targhe o insegne da applicarsi all'esterno del fabbricato dovranno essere tutte uguali per misura e per materiale e la loro esposizione sarà consentita solo previa autorizzazione dell'Amministratore.

Le targhe tutte non dovranno essere in contrasto con il decoro dell'edificio.

Nessuna altra targa o insegna è permessa, salvo il consenso dell'Assemblea.

III):

I vani del cantinato devono solo servire ad uso di ripostiglio accessorio di sgombero delle unità immobiliari. E' pure vietato negli stessi il deposito di sostanze o liquidi infiammabili o di odore sgradevole. La luce elettrica deve essere accesa solo per lo stretto necessario per il deposito o il ritiro di oggetti.

IV):

I condomini interessati dovranno avere una speciale cura nel tenere gli scarichi dei terrazzi o terrazzini puliti e sgombri e regolarmente funzionanti.

Cura particolare dovranno avere i condomini nell'innaffiare i fiori per evitare lo stillicidio ai piani sottostanti.

V):

Nelle canne per le immondizie deve essere immesso materiale di rifiuto della cucina e della normale pulizia in minuti pezzi.

VI):

Il condomino che assentandosi intenda lasciare disabitato o chiuso il suo alloggio per oltre tre giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta di ingresso a persona di sua fiducia, reperibile facilmente dandene in questo caso avviso all'Amministratore, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere nei locali per provvedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero recar danno agli altri condomini.

Comunque il condomino dovrà chiudere il contatore del gas ed il rubinetto di intercettazione dell'acqua.

VII):

Nel caso di infrazione alle norme regolamentari o di quelle norme impartite dall'Amministratore per i servizi comuni, questi dovrà invitare per iscritto il condomino responsabile ad osservare ed a fare rispettare le medesime.

Se l'invito rimane senza effetto o si rinnovi l'infrazione, l'Amministratore dovrà diffidare il Condomino dandogli un termine perentorio.

Persistendo l'infrazione, al condomino responsabile dovrà applicarsi la sanzione di cui all'art. 42 del Regolamento.

L'importo delle sanzioni sarà conteggiato in sede di liquidazione dei conti personali.

ARTICOLO 8 - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE ED 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. 2 del presente Regolamento, alle spese necessarie per le dette cose e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 del C.C., alle spese per le assicurazioni, di cui al successivo art.19-20 nonché a quelle per l'illuminazione e la pulizia dei locali e spazi comuni, dell'impianto dell'acquedotto e per l'amministrazione in proporzione delle rispettive loro quote di proprietà; espresse in millesimi nella tabella "A", salvo quanto disposto dai successivi art. 9-10-11-12-13 per le spese relative al consumo dell'acqua potabile, alla fognatura, alle scale,

all'impianto di riscaldamento, all'impianto ascensore.

Le spese relative a parti comuni di uso limitato ad una parte soltanto del condominio ed a taluni condomini (scale, corridoi, tetto di copertura, ascensore ecc.) saranno a carico della sola parte e dei condomini utenti interessati.

#### ARTICOLO 9 - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER IL CONSUMO DELL'ACQUA POTABILE

Il consumo dell'acqua potabile, é ripartito fra i condomini "pro capite" in ragione del numero dei componenti ciascun gruppo familiare ed occupanti l'unità immobiliare.

#### ARTICOLO 10 - 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 del numero delle immissioni alla colonna di scarico comune, delle quali usufruiscono le rispettive unità immobiliari.

#### ARTICOLO 11 - 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 e la loro tinteggiatura, che ne costituiscono il vano, sono ripartite fra tutti i condomini dei diversi piani, cui servono, esclusi quindi i piani terra, a norma dell'art. 1124 del C.C. e, fra i condomini dello stesso piano, in proporzione del valore della rispettiva quota di proprietà, il tutto come risulta dalla tabella "A".

#### ARTICOLO 12 - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER IL RISCALDAMENTO

Le spese per la ricostruzione totale e parziale, per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento saranno ripartite fra i condomini mediante apposita tabella da predisporre in ragione della superficie irradiante, di cui sono dotate le unità immobiliari e locali.

#### ARTICOLO 13 - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER L'ASCENSORE

Poiché in merito alla gestione impianti ascensore esistono tre impianti del servizio, le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio saranno ripartite fra i condomini che ne sono proprietari mediante apposite tabelle da predisporre.

Per i proprietari di unità immobiliari e locali adibiti ad uso diverso dell'abitazione che importi una maggiore frequenza nell'uso dell'ascensore dovranno corrispondere un quarto in più della quota normale.

#### ARTICOLO 14 - DIVISIONE DELLE SPESE PER LA MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEI TERRAZZI DI COPERTURA IN PROPRIETA'

Le spese per la manutenzione e conservazione delle terrazze in proprietà sono ripartite a norma dell'art. 1126 del C.C.. Esse graveranno per 1/3 a carico del condomino utente; se questi sono più di uno, la quota verrà suddivisa fra loro in proporzione delle superfici che ciascuno ha in uso esclusivo. I restanti 2/3 saranno a carico della parte di edificio che ne risulta coperta.

La quota verrà divisa fra i diversi condomini in proporzione delle quote millesimali e delle superfici coperte.

Con gli stessi criteri sopra indicati verranno ripartiti e addebitati anche i costi di eventuali danni da risarcire a condomini e a terzi.

#### ARTICOLO 15 - RINUNZIA AI SERVIZI

La rinunzia ai servizi comuni non è ammessa.

La rinunzia al servizio di riscaldamento è ammessa per le sole spese di combustibile e forza motrice, purché 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 avesse usufruito del servizio.

#### ARTICOLO 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà.

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

#### ARTICOLO 17 - 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 nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui all'art. 28.

E' fatto divieto di alienare o locare isolatamente a terzi i vani cantina.

#### ARTICOLO 18 - IRRIPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI

I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale, di cui all'art. 28, sono irripetibili. Nel caso in cui nella proprietà o nell'uso della unità immobiliare o frazione di essa, 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 19 - ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO CONTRO L'INCENDIO

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

Però ciascun condomino ha la 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 C.C., sceglierà l'Istituto Assicuratore e determinerà il capitale di cui al comma precedente, nonché le successive variazioni di esso che si rendessero opportune.

L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella costruzione; a tal fine il pagamento di essa deve essere vincolata 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 dalla tabella di comproprietà.

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 riservato al medesimo.

ARTICOLO 20 - ASSICURAZIONE CONTRO LA RESPONSABILITA' CIVILE

Il condominio deve essere assicurato contro il rischio della responsabilità civile verso i terzi.

L'Assemblea con le maggioranze di cui al II comma dell'art. 1136 del C.C. sceglierà l'Istituto Assicuratore e determinerà le condizioni di dette assicurazioni.

ARTICOLO 21 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

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

- l'Assemblea;
- l'Amministratore;
- il Consiglio dei Condomini.

ARTICOLO 22 - 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 persone di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio, sotto la sua responsabilità.

ARTICOLO 23 - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

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

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

Tale preventivo e relativo riparto, giuste il disposto dell'art. 42, è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini ed entro 20 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 stabilita dall'Assemblea stessa.

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

ARTICOLO 24 - 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 artt. 1107 e 1137 del C.C., nonché ad assicurare l'osservanza del regolamento;
- 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 della persona addetta alla custodia dell'edificio, sentito il parere dell'Assemblea, nonché alla sorveglianza della medesima;
- d) a conciliare, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini;
- e) agli affitti dei locali comuni, secondo le deliberazioni dell'Assemblea;
- f) agli atti che abbiano per scopo 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 del consiglio dei condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.

ARTICOLO 25 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari, ed i turni per l'uso degli enti e servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente Regolamento, sentito il Consiglio dei Condomini.

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

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

ARTICOLO 26 - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) i documenti giustificativi delle spese;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nel condominio;

- 10 -
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
  - e) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile ed il tracciato degli impianti comuni;
  - f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

#### ARTICOLO 27 - RENDICONTO

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere il conto della sua gestione all'Assemblea.

Tale obbligo gli compete anche in caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro 15 giorni dalla revoca e dalle dimissioni. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore.

All'atto del rendiconto l'Amministratore deve entro 10 giorni consegnare al successore ed in sua mancanza al Consiglio dei Condomini, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso col condominio.

#### ARTICOLO 28 - FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione ordinaria annuale, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al III comma dell'art. 23.

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

#### ARTICOLO 29 - AMMINISTRAZIONE 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 presso un Istituto di Credito, in due c/c intestati al condominio.

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore.

I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con la firma dell'Amministratore e di due del Consiglio dei Condomini.

#### ARTICOLO 30 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

#### ARTICOLO 31 - MOROSITA' E SANZIONI

Il condominio è costituito in mora, senza previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita come all'art. 30 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 mese di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui all'art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del C.C. (R.D. 30.3.1942 n. 318).

Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione é devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza al fondo comune.

#### ARTICOLO 32 - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dello art. 1131 del C.C.

#### ARTICOLO 33 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il consiglio dei Condomini é composto da tre membri eletti dall'Assemblea, e dura in carica un anno.

Esso é organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà quando lo riterrà necessario, salva sempre la facoltà di ciascun consigliere di convocarlo.

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

#### ARTICOLO 34 - 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 consuntivo e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'art. 23 ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario e ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea é convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviare, in conformità dell'art. 39 almeno 5 giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto (con allegato 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, degli argomenti da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e dalla data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art. 1136 del C.C..

In mancanza di convocazione da parte dell'Amministratore e del Consiglio dei Condomini, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino, osservato il disposto dei due precedenti commi.

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.

#### ARTICOLO 35 - FORMALITA' DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno un Presidente e un Segretario, scegliendo tra i condomini, escluso l'Amministratore.

#### ARTICOLO 36 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha il diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

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

#### ARTICOLO 37 - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 1136 del C.C., si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

#### ARTICOLO 38 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

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

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

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro cinque giorni, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi quindi-  
ci giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo avanti all'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato, salvo sempre il disposto dell'art. 1137 del C.C..

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condominio, che ne faccia richiesta entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

#### ARTICOLO 39 - COMUNICAZIONI AI CONDOMINI

La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, ai condomini assenti, prescritta dall'art. 1137 del C.C., devono farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato a norma del precedente art. 16.

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti deve essere fatta entro dieci giorni dalla data in cui furono approvate.

In caso di urgenza è consentita la comunicazione mediante lettera raccomandata a mano con ritiro di dichiarazione scritta di ricevuta, rilasciata anche da un membro della famiglia del condomino.

#### ARTICOLO 40 - ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio osservate le disposizioni dell'art. 1138 del C.C.;

- b) sulle nomine del Consiglio dei Condomini e dell'Amministratore, sull'emolumento e compenso e sulla revoca di quest'ultimo;
- c) sul rendiconto consuntivo di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare dei fondi di cui all'art. 28;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- e) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione e sull'investimento del fondo di riserva per le medesime di cui all'art. 28 e sui prelevamenti dal fondo stesso;
- f) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato degli enti comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1138 del C.C.. I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto consuntivo annuale della gestione e del bilancio preventivo, devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

#### ARTICOLO 41 - VERTENZE

Insergendo vertenze o dissidi fra i condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi all'Associazione della Proprietà Edilizia per tentare un amichevole componimento prima di adire l'Autorità Giudiziaria.

#### ARTICOLO 42 - SANZIONI

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento ed a quelle deliberate dall'assemblea, questa può stabilire una penalità non superiore a Lire 5.000.≠ (cinquemila), salvo il risarcimento del maggior danno causato al condominio, da devolversi al fondo di riserva per spese straordinarie di cui all'art. 28 e, in mancanza, al fondo comune di cui all'articolo stesso, salva la responsabilità del trasgressore a termini di legge.

#### ARTICOLO 43 - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

#### ARTICOLO 44 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Per il primo anno di gestione l'Amministrazione del condominio sarà tenuta dal

L'onorario, imposte, tasse e spese di amministrazione saranno corrisposte da ciascun condomino proporzionalmente alla propria quota millesimale.

T A B E L L A "A"

INT.	SCALA	PIANO	MILL.COMPROPRIETA'
1	-	Int.	210,36
1/A	-	Rialz.	4,10
2	A	Semint.	21,10
3	-	Rialz.	12,16
4	-	"	12,60
5	A	"	2,90
6	-	"	14,15
7	B	"	3,37
8	-	"	37,47
9-9/A	C	"	52,27
10	B	Primo	23,53
11	A	"	23,53
12	A	"	16,50
13	C	"	83,63
14	B	"	26,76
15	B	Secondo	25,10
16	A	"	13,70
17	A	"	16,42
18	A	"	17,18
19	C	"	58,70
20	B	"	17,57
21	B	Terzo	19,90
22	A	"	14,07
23	A	"	16,69
24	A	"	17,89
25	B	"	24,53
26	B	Quarto	20,70
27	A	"	14,64
28	A	"	17,15
29	A	"	18,62
30	B	"	25,30
31	B	Quinto	28,92
32	A	"	33,70
33	A	"	26,09
34	A-B	Sesto	7,26
34/a	A	"	5,72
34/b	B	"	5,72
			1.000,00

57,06