

REGOLAMENTO

Art. 1. — Ciascun Condomino si obbliga, così in via reale per l'appartamento acquistato che in via personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi od aventi causa in via fra tutti questi solidale ed indivisibile, ad osservare il presente Regolamento e tutti gli altri Regolamenti o disposizioni che nell'interesse comune venissero applicati dall'Amministrazione in seguito a deliberazione legale dell'Assemblea dei Condomini stessi, fermi i diritti acquisiti da ciascun acquirente in base al contratto di acquisto.

Art. 2. — Sono comuni pro indiviso fra i condomini nelle proporzioni di legge e dovranno restare indivisi al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolare, esclusa ogni rinuncia:

- a) le aree coperte e scoperte dell'immobile;
- b) l'atrio del fabbricato al piano terreno coi rispettivi anditi di accesso;
- c) la guardiola annessa all'atrio del fabbricato e l'alloggio del portiere;
- d) tutte le scale del fabbricato (tranne quelle interne alle singole unità immobiliari); i vani di accesso e i corridoi del piano cantinato, i vani degli immondezzai, il locale ad uso carbonile e il locale in cui è installata la caldaia al piano cantinato, il vano, pure al piano cantinato in cui sono installate le prese con le condutture stradali dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- e) i vani per l'impianto dell'ascensore col rispettivo locale per le macchine, la porzione della copertura del fabbricato riservata al passaggio da parte del personale addetto alla manutenzione al locale macchine dell'ascensore ed alla eventuale battitura dei tappeti, col relativo vano di accesso;
- f) l'impianto di termosifone e l'impianto dell'ascensore al completo;
- g) tutte le parti di uso comune degli impianti per la distribuzione del-

IMM. BAGGIOINA S. R. L.
L'Amministrazione



l'energia elettrica, del gas e dell'acqua potabile;

h) l'impianto di fognatura al completo, salvo le diramazioni per gli scarichi degli apparecchi di pertinenza delle singole unità immobiliari, le canne per le immondizie e le canne fumarie in genere;

i) tutte le parti di uso comune dell'impianto dei citofoni.

Art. 3. — Ogni Condomino in caso di vendita della sua proprietà deve informarne subito dopo la vendita l'Amministratore, comunicando le generalità del nuovo proprietario e impegnandosi di fargli conoscere il contenuto del presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento.

Chi subentra nei diritti di un Condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente.

L'alienazione, l'ipoteca, il sequestro di un piano o di una frazione di piano si estendono di diritto alla quota delle parti comuni dell'edificio ad esso piano o frazione di piano relativi.

Art. 4. — I Condomini sono investiti di tutti i diritti della proprietà, ma i singoli condomini, nel comune interesse, nel godimento delle singole porzioni di stabili si obbligano, per sé ed aventi causa eredi e successori e locatori, al rispetto dei seguenti patti:

a) I locali dei piani superiori al piano terreno e rialzato potranno esclusivamente essere adibiti ad uso di abitazione o di ufficio professionale (si precisa che nel caso si tratti di ufficio medico, non sarà consentito l'uso per specialità relative a forme infettive). E' pure consentito l'uso ad uffici commerciali con facoltà di tenervi campionari delle merci ivi trattate e con l'esclusione tuttavia di: agenzie di pegno o di viaggio; pensioni; consolati; scuole di canto; sale da ballo e di riunione in genere; uffici statali o parastatali.

b) I locali al piano terreno potranno essere adibiti a negozi di qualsiasi genere. I locali stessi potranno tuttavia essere pure adibiti a depositi di merci

di qualsiasi genere.

I magazzini del piano cantinato potranno essere adibiti a depositi di merci di qualsiasi genere inteso che il carico e scarico delle merci dovrà avvenire direttamente da Via

c) Ogni Condomino dovrà astenersi da qualsiasi godimento che rechi danno o pericolo alle cose e alle persone e che offenda la morale e il buon costume, la tranquillità e l'igiene.

d) E' vietato eseguire opere che possano pregiudicare l'estetica esterna e generale dell'edificio e comprometterne la stabilità la solidità. Qualsiasi modificazione, che comunque possa avere attinenza con la struttura organica, la stabilità e l'aspetto dell'edificio, dovrà essere preventivamente approvata dalla maggioranza dei condomini con le modalità stabilite dalla legge.

e) Contro deliberazioni contrarie alle leggi ed ai regolamenti del Condominio, ogni condomino dissenziente, può fare ricorso alla autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione non sia autorizzata dall'Autorità stessa. Il ricorso deve essere proposto sotto pena di decadenza entro 30 giorni, che decorreranno dalla data delle deliberazioni per i dissenzienti o dalla data di comunicazione per gli assenti.

f) E' vietata l'esposizione di targhe indicative luminose, iscrizioni od altro, all'esterno dello stabile eccetto che per i negozi i quali potranno anche sistemare a loro esclusivo criterio le vetrine previa approvazione delle Autorità Comunali.

g) Gli inquilini sono tenuti ad osservare le norme di buon vicinato.

I genitori devono sorvegliare i bambini in modo che questi non abbiano a recare danni alla proprietà comune e singola, disturbo o molestia a chicchessia.

h) Agli inquilini e rispettivi membri di famiglia, a dipendenti e agli addetti ai servizi domestici è assolutamente vietato:

— sostare in portineria, sulle scale e sui pianerottoli;

10. MAGGIORANA S.P.A.
Gennaro Morabito

— esporre oggetti alle finestre e ai balconi, battere e scuotere, dalle une e dagli altri e sui pianerottoli delle scale, oggetti di vestiario, biancheria, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, asciugamani, ecc. Tali operazioni sono solamente permesse sui balconi verso corte o dalle finestre verso corte dalle ore 7 alle ore 9 dal 1° aprile al 30 settembre, e dalle ore 8 alle ore 10 dal 1° ottobre al 31 marzo;

— esporre biancheria o qualsiasi altro oggetto di bucato ad asciugare sui balconi o alle finestre in modo che sia visibile dalle pubbliche strade;

— tenere aperte le porte di ingresso dell'appartamento, sporcare, ingombrare ed occupare in qualsiasi modo pianerottoli, scale, soglie di portoncini ed altri luoghi di passaggio dei locali di uso e di proprietà comune;

— gettare negli acquai, nei vasi di latrina e nei condotti delle spazzature materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico, (le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, come pure quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri od accessori si intendono a carico di chi le avrà provocate);

— gettare acqua, immondizie, rifiuti o qualsiasi altra cosa dalle finestre o dai balconi e gettare acqua nei condotti delle pattumiere;

— lasciare liberi i cani sui pianerottoli, sulle scale e nei cortili, recare disturbo con schiamazzi o altro;

— rimuovere mobili o trascinare oggetti pesanti o procedere alla pulizia dei pavimenti nelle ore notturne e occupare, anche solo temporaneamente, con materiali di qualsiasi genere il cortile;

— fare uso dell'ascensore come montacarichi, (esso dovrà servire esclusivamente al trasporto di persone e piccoli oggetti personali) e per il trasporto dei cani e delle biciclette.

— E' vietato al personale di servizio di intrattenersi in conversazione in portineria, sulle scale ed in altri luoghi dello stabile.

i) L'inquilino riconosce che il portiere è incaricato di richiamare qualsiasi persona all'osservanza delle disposizioni di cui sopra.

l) Le chiavi di entrata nella casa saranno consegnate unicamente dall'Amministratore dietro congruo compenso e chi le smarrisca è tenuto a sostituirle tutte a sue spese in modo da non pregiudicare la comune sicurezza.

m) Ogni condomino dovrà sopportare in proprio le tasse, i canoni e tutti i gravami presenti e futuri che siano imposti per qualsiasi natura alla sua proprietà nonchè gli oneri afferenti alla proprietà comune.

n) E' vietato il subaffitto di locali ammobiliati sia da parte dei condomini, sia da parte dell'eventuale affittuario.

Art. 5. — L'Amministrazione, la sorveglianza dello stabile, i servizi, le spese comuni, sono affidate ad un amministratore in persona anche estranea alla comunione, che dura in carica un anno con tutte le attribuzioni volute dalla Legge.

Qualora l'Amministratore fosse dimissionario e revocato, la sua gestione avrà termine con la consegna dei conti e documenti al successore, la quale dovrà avvenire entro un mese dalla nuova nomina.

Art. 6. — I Condomini, per deliberare a sensi di legge sugli argomenti riguardanti l'esercizio della comunione e la gestione dei servizi comuni e per ricevere il conto dell'amministrazione, si riuniranno in assemblea ordinaria, ogni anno, non oltre il mese di marzo e verranno convocati a cura dell'Amministratore con lettera raccomandata consegnata personalmente almeno cinque giorni prima del giorno della riunione.

Essi procederanno (tenendo presente le disposizioni di Legge):

a) alla nomina ed alla sostituzione a maggioranza dell'amministratore con le attribuzioni previste dall'art. 5 del presente Regolamento.

b) alla nomina del Presidente e del segretario dell'Assemblea; all'esame ed all'approvazione del rendiconto della gestione che si chiude col 31 dicembre

AGGIOLINA s.r.l.
ministratore Unico

Franco Ferrelletti

di ogni anno.

Il primo esercizio si chiuderà il 31 dicembre 195

Art. 7. — Per le deliberazioni dell'Assemblea ogni Condominio avrà tanti voti quanti sono i millesimi competenti ai locali di sua proprietà, così come risulta dai rispettivi atti di acquisto.

L'Assemblea s'intende validamente costituita quando sono presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio ed i due terzi dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'Assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima.

La deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino un terzo dei partecipanti al condominio, od almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e le revocche dell'amministratore e le liti attive o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni conferite allo stesso amministratore, nonché le deliberazioni che concernono la manutenzione dell'edificio ed altre riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita al secondo comma dell'art. 1120 e dell'art. 1121 Cod. Civ. e devono essere sempre adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio, od almeno due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati con lettera raccomandata alla riunione, spedita almeno 5 giorni prima dalla data fissata per l'assemblea.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige verbale da trascrivere nel re-

gistro apposito di cui all'art. 1129 del cod. civ. inviandone copia a tutti i condomini.

— Ogni Condomino può essere rappresentato dall'assemblea anche a mezzo di rappresentante munito di delega.

Art. 8. — L'amministratore, 10 giorni prima dell'assemblea ordinaria, invierà in piego raccomandato a tutti i condomini il rendiconto della propria gestione, chiusa al 31 dicembre di ogni anno, e terrà a disposizione nel proprio ufficio, per visione dei condomini, i documenti relativi fino al giorno dell'assemblea.

Art. 9. — L'assemblea sarà convocata in seduta straordinaria, con le norme vigenti per l'assemblea ordinaria, ogni qualvolta i condomini (o l'amministratore) ritengano necessario deliberare su argomenti di urgenza o straordinari, e quando ne sia stata fatta richiesta da almeno due condomini, che rappresentino almeno un quinto del valore dell'edificio.

Decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta all'amministratore, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

Art. 10. — L'amministratore ha facoltà di ispezionare l'interno degli appartamenti o farli ispezionare da suoi incaricati muniti di regolare mandato, tanto per eseguire i lavori di interesse generale, che per accertarsi del buon funzionamento delle condutture o degli impianti comuni.

Nel valersi di queste facoltà l'amministratore avrà riguardo alla natura ed al carattere di urgenza del lavoro e dell'accertamento in relazione al minimo disturbo possibile da arrecarsi agli utenti nei locali da ispezionare.

Art. 11. — Nei limiti delle attribuzioni stabilite con l'art. 5 del presente regolamento, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i terzi.

L'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente le parti comuni dell'edificio, a lui sono notificate le ordinanze

delle autorità amministrative che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione (o l'ordinanza) abbia un contenuto che esorbi dalla attribuzione dell'amministratore, questi è tenuto a darne, senza indugio, notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 12. — Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, i condomini dissenzienti, con atto notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite.

Per il caso di soccombenza l'atto deve essere notificato entro 30 giorni da quello in cui il condominio ha avuto notizia della deliberazione.

Art. 13. — L'amministratore per fronteggiare le spese sarà fornito di fondi dai vari condomini nella cifra fissata dall'assemblea. All'uopo compila un bilancio preventivo delle spese per l'esercizio annuale e un progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri dell'art. 17 del presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame dei condomini e, decorsi i venti giorni dall'approvazione da parte di essi, ciascun condominio è tenuto a versare la sua quota di contributo in tre rate anticipate. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione, che diviene esecutivo nonostante opposizione.

Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidamente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Art. 14. — I condomini convengono di gestire in comune:

a) l'amministrazione dello stabile, la sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) I servizi di acqua potabile, l'ascensore, il termosifone, la responsabilità civile, l'illuminazione comune, la responsabilità contro l'incendio, il ser-

vizio della portineria, le imposte e le tasse afferenti alle porzioni comuni dello stabile, i servizi di fognatura e delle immondizie.

Art. 15. — L'assunzione e il licenziamento del portiere saranno effettuati dall'amministrazione a suo esclusivo giudizio.

Art. 16. — I limiti minimi del periodo di riscaldamento si intendono dal 1° novembre al 31 marzo successivo (salvo deliberazione diversa dell'assemblea) ed il calorifero dovrà funzionare per una temperatura interna di 18 gradi con un minimo di meno 5 gradi esterni. (Quest'ultima temperatura deve intendersi quale minima giornaliera e non come media). Eventuali proroghe o anticipazioni potranno essere fatte coll'approvazione della maggioranza (espressa in millesimi di proprietà) dei Condomini. Il servizio di riscaldamento è obbligatorio per tutti.

Art. 17. — Le spese comuni saranno ripartite come segue:

a) Quelle di interesse generale, come l'assegno dell'amministratore, il salario del portiere, l'illuminazione delle parti comuni, la fognatura, l'acqua potabile, le immondizie, le varie assicurazioni, le operazioni di esercizio e manutenzione generali delle parti comuni (che fossero dovute per legge o per regolamento che venisse adottato con deliberazione dell'assemblea) saranno ripartite fra tutti i condomini proporzionalmente ai millesimi di proprietà competenti ai singoli condomini (così come risulta dai rispettivi atti di acquisto).

b) Quelle per l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, secondo quanto stabilito per le scale dell'art. 1124 del Codice Civile. Inteso che verranno assunti come valori dei piani e della porzione di piani i millesimi competenti ad ogni singola unità immobiliare.

Quelle della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore saranno divise per la metà in proporzione dei millesimi competenti a singola unità immobiliare; l'altra metà verrà divisa secondo l'altezza dei piani (e cioè 1) per il 1° piano, 2) per il 2° piano. 3) per il 3° piano e così

IMM. RAGGIOLINA S.R.L.

Ferruccio Lombardi

via fino al piano a cui spetteranno). La quota di ripartizione di questa seconda metà spettante a ogni singolo piano verrà divisa fra le unità immobiliari costituenti il piano stesso in ragione delle rispettive superfici.

Il piano terreno e il piano cantinato sono esclusi da qualsiasi partecipazione alle spese ordinarie e straordinarie dell'ascensore.

c) Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impalcati dei solai saranno sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani, l'uno all'altro sovrastanti, secondo le norme dell'art. 1525 del Codice Civile.

d) Le spese di calorifero e suo esercizio saranno ripartite fra tutti i condomini, nella misura proporzionale al volume delle rispettive unità immobiliari.

Si computerà il volume delimitato dai plafoni, dai pavimenti e dall'intradosso dei muri periferici delle rispettive unità immobiliari, senza dedurre il volume occupato dai pilastri, travi e tramezze.

Art. 18. — Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei balconi e dei loggiati saranno a carico dei singoli rispettivi condomini proprietari.

Le spese per la manutenzione del terrazzo di copertura dello stabile verranno ripartite a norma dell'art. 1126 del Codice Civile, inteso che verranno assunti come valori dei piani e delle porzioni di piani i millesimi competenti ad ogni singola unità immobiliare.

Il terrazzo di copertura del fabbricato, sebbene di proprietà condominiale, è riservato all'uso esclusivo delle ditte proprietarie dell'ultimo piano.

La porzione comune del terrazzo di copertura sarà mantenuta da tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi.

Art. 19. — Ai morosi trascorso il quindicesimo giorno dalla richiesta di qualsiasi pagamento, l'amministratore applicherà la penale di mora del 6%.

Dopo trenta giorni potrà convenirli a giudizio con danni, e spese.

Per la riscossione dei contributi, in base allo stato di ripartizione approvato

dall'Assemblea, l'amministratore ricorrerà, per i morosi, alle vie giudiziarie, chiedendo, secondo la legge, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, anche se vi sarà opposizione. In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'Amministrazione potrà sospendere al Condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni.

Art. 20. — Per ogni effetto legale e contrattuale del presente regolamento il domicilio dei condomini si intende eletto a Milano, nella stessa casa e nel rispettivo appartamento o locale ed ivi dovranno notificarsi gli atti, a meno che il Condomino dimori altrove e del suo domicilio abbia reso edotto l'amministratore con lettera raccomandata.

Per ogni procedimento giudiziale è eletto il Foro di Milano.

Art. 21. — Si riportano qui i dati generali della tabella millesimale del Condominio:

Art. 22. — Il presente regolamento sarà trascritto in apposito registro e verrà depositato presso un notaio in Milano.

Per ogni modificazione del regolamento stesso e per quanto altro non sia da questo specificato si fa riferimento alle disposizioni del nuovo Codice Civile.

JMM. BAGGIOLINA s.r.l.

L'Amministratore Unico

Perucci Lovellato