

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Allegato "D" al

MILANO - VIA KRAMER 4 e 4/A

N. 44572/7200 di rep.

Art. 1) Delimitazione dell'ente immobiliare

Forma oggetto del presente regolamento condominiale lo stabile sito in Milano via Kramer 4 e 4/A, inteso nella sua globalità edilizia, comprese le relative pertinenze ed accessori.

Art. 2) Obblighi dei condomini

In conseguenza alla proprietà della singola unità immobiliare, ciascun condomino si obbliga in via reale per se stesso, propri eredi, successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e tutti quegli atti e azioni che nell'interesse comune fossero oggetto di successiva delibera da parte dell'Assemblea del Condominio, fermi restando i diritti acquisiti da ciascun condomino in base ai contratti d'acquisto.

Art. 3) Parti comuni

Formano parti comuni pro-indiviso ex art. 1117 C.C. nelle proporzioni di Legge attribuite a ciascun condomino e oggetto tassativo di servizio di tutte le porzioni di proprietà particolare, esclusa ogni rinuncia o deroga, le seguenti componenti:

a) il suolo su cui sorgono il fabbricato e le relative pertinenze.

b) Le fondazioni, il tetto, i lastrici solari, le murature

portanti, perimetrali e di sostegno delle scale comuni.

c) Il portone di entrata al numero 4 di via Kramer, gli androni, gli accessi al cortile, le rampe di scale ed i relativi pianerottoli e tutte le parti dello stabile nel suo complesso necessarie all'uso.

Si informa che l'androne di accesso al cortile, individuato con il civico 4/A di via Kramer è di proprietà esclusiva di ISEF Lombardia, esclusa ogni servitù della Proprietà residua, del Condominio o dei suoi aventi causa.

Rimane altresì escluso il cortile, di proprietà di Viserbella S.r.l. fino a nuove disposizioni.

Viserbella S.r.l. potrà farne uso a suo piacimento eventualmente cedendone uso esclusivo o proprietà a singole parti, fatte salve le servitù di passaggio e in particolare la servitù di passaggio per l'accesso agli uffici e aule dell'ISEF Lombardia.

d) I locali adibiti in genere ai servizi comuni.

e) Le opere e le installazioni di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento, gli eventuali pozzi e cisterne, le fognature, le reti di scarico dei pluviali, dei servizi igienici, cucine ed equivalenti fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare.

f) Gli impianti verticali di distribuzione idrica sino alle diramazioni orizzontali delle singole unità, la rete di di-

distribuzione gas sino ai singoli contatori di misurazione,  
l'impianto di distribuzione elettrica, luce e forza sino ai  
singoli contatori.

Art. 4) Cessione della proprietà

In caso di vendita, alienazione od equivalente cessione della propria unità immobiliare, ogni condomino deve darne tempestiva comunicazione all'Amministratore, indicando le generalità del nuovo proprietario ed impegnandosi a fargli conoscere il presente regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento.

Chi subentra nei diritti e doveri di un condomino è obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente.

Art. 5) Norme d'uso

I singoli condomini seppur investiti di tutti i diritti e doveri conseguenti alla proprietà ed uso degli enti singoli e comuni, si obbligano per se' ed aventi causa, eredi, successori e conduttori, al rispetto dei seguenti patti:

a) E' VIETATO ogni godimento che possa arrecare pericolo o danno allo stabile ed agli abitanti di esso per effetto di rumori, esalazioni o simili eventi e per ragioni di indole morale;

b) E' VIETATA ogni altra destinazione dei locali fuori terra che non sia ad uso di abitazione, ufficio professionale o commerciale.

I locali sotterranei potranno essere destinati ad uso magazzino, deposito e archivio remoto purchè la tipologia dei materiali depositati non arrechi danno o nocumento a terzi. E' vietato tassativamente il deposito di materiali infiammabili.

c) E' data possibilità a ISEF Lombardia di accesso e utilizzo dei locali di sua proprietà per l'attività istituzionale fino alle ore 22.00 di ogni giorno, compresi i festivi.

I posti auto meccanizzati dovranno avere la funzione esclusiva di ricovero di auto, non potendo essere adibiti a magazzini-depositi ne' potendosi svolgere in essi alcuna attività.

La destinazione di tutte le unità immobiliari è comunque sottoposta alle disposizioni delle Leggi, Norme e Regolamenti edilizi comunali, di Polizia, di Igiene etc.

Il singolo condomino si impegna all'ottenimento delle licenze, autorizzazioni ed equivalenti obblighi qualora l'attività specifica svolta nei locali fosse soggetta a tali incombenze.

Tale obbligo viene passivamente assunto dal proprietario anche nei confronti di eventuali terzi conduttori o subaffittuari e a carico esclusivo del condomino la responsabilità relativa.

Conseguentemente a qualsiasi variazione atta alla creazione di diversa consistenza, utilizzo, destinazione presso ognuna

z- delle singole porzioni costituenti il condominio, l'ammini-  
a- stratore dovrà procedere autonomamente ed immediatamente  
E' alla revisione delle tabelle millesimali.

i- La scelta del Tecnico incaricato avverrà ad esclusiva ed in-  
z- sindacabile cura dell'Amministratore mediante procedura in-  
le formale senza possibilità di opposizioni da parte dei diret-  
ti responsabili delle varianti in oggetto.

u- Il costo della revisione sarà a carico esclusivo degli inte-  
ressati alle varianti.

a- La nuova tabella diverrà operativa escludendosi tassativa-  
i- mente la necessità di specifica delibera assembleare.

ue c) E' VIETATO lasciare cani, gatti ed altri animali sui pia-  
n- nerottoli, sulle scale, nei cortili e negli altri luoghi co-  
muni.

n- d) E' VIETATO anche occupare temporaneamente i locali e gli  
i- altri spazi sia di uso comune che di proprietà comune con  
m- oggetti e materiali mobili di qualsiasi genere, erigere co-  
struzioni di qualsiasi genere anche se a carattere provviso-  
rio sia nei locali che negli spazi comuni, tenere vasi di  
n- gran capacità, depositarvi materiali ed armadietti nonchè e-  
t- sporre biancheria sui balconi e finestre.

tà I rifiuti domestici e di qualsiasi altro genere e tipo do-  
vranno essere depositati negli appositi spazi e nei conteni-  
ne tori predisposti all'uso specifico.

na e) E' VIETATO a chiunque e quindi anche ai proprietari dei

posti auto meccanizzati la sosta anche temporanea di qualsiasi veicolo sulla corsia di accesso all'ascensore per i posti auto meccanizzato ad eccezione e limitatamente alle necessità di carico e scarico.

In ogni caso la sosta dei mezzi, da effettuarsi per il minimo tempo indispensabile, non dovrà creare impedimento alla libera circolazione in tali aree.

f) Le eventuali targhe da applicarsi all'esterno del fabbricato dovranno avere forma, consistenza, materiale costituenti di tipo analogo con esclusiva eccezione relativamente ai soli marchi specifici caratteristici dell'attività sociale, e comunque previa approvazione dell'Amministratore. All'esterno dell'ingresso posto al n. 4/A di via Kramer verrà posizionata la sola targa dell'ISEF Lombardia.

g) I condomini interessati alla proprietà dei terrazzi e/o giardini dovranno provvedere a propria cura alla pulizia degli scarichi ed attuare tutte le precauzioni atte ad impedire intasamenti dei pluviali e delle fognature.

h) Il condomino che intenda assentarsi per oltre tre giorni dovrà lasciare le chiavi di accesso al proprio appartamento a persona di fiducia di cui dovrà essere noto nell'ambito del condominio il recapito e la reperibilità.

#### Art. 6) Varianti strutturali

Non potrà essere intrapresa dai singoli condomini alcuna opera che alteri o modifichi l'estetica, la simmetria, la

stabilità dell'edificio stesso.

Il singolo condomino potrà procedere esclusivamente alla modifica della disposizione interna dei locali di proprietà singola senza che i restanti condomini possano ostare od avanzare riserve contrarie.

In ogni caso le opere all'interno dei locali non dovranno arrecare pregiudizio alla stabilità dell'edificio ne' comunque modificare l'andamento delle condutture del calore e del fumo, degli scarichi di acqua e dei servizi igienici, ne' arrecare pregiudizio, disturbo e disagi agli altri Condomini.

Qualora invece il singolo condomino intendesse procedere a modifiche interessanti, direttamente o indirettamente, le parti comuni o la globalità immobiliare, lo stesso è tenuto a munirsi di preventiva autorizzazione dell'Amministratore del Condominio, il quale avrà la facoltà di fissare la data più opportuna per l'inizio ed il compimento dell'opera allo scopo di evitare al massimo molestia e disagi ad altri condomini.

Solo l'Assemblea, nell'ambito della legislazione vigente nei momenti particolari, potrà deliberare varianti al caseggiato e far eseguire i lavori necessari per mantenere lo stabile in buona conservazione e quelli eventuali che risultassero di utilità comune ivi compresi i restauri alle facciate.

Al di fuori dello spazio del tetto di copertura destinato

all'antenna TV centralizzata e all'antenna autonoma dell'I-

SEF Lombardia, NESSUN'ALTRA OPERA POTRA' ESSERVI APPORTATA

DA CHIUNQUE; pertanto è fatto tassativo divieto all'instal-

lazione di nuovi impianti di antenne TV e radio di qualsiasi

specie e natura.

Qualsiasi nuova opera da eseguirsi sul tetto del fabbricato

dovrà essere opportunamente deliberata ed approvata dall'As-

semblea dei condomini.

Art. 7) Domicilio dei condomini

Ad ogni effetto legale e contrattuale del presente regola-

mento, il domicilio di ciascun condomino si intende eletto

nell'unità immobiliare sita nello stabile, salvo notifica di

diverso domicilio reale effettuata all'Amministratore me-

diante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o idoneo

altro mezzo.

Art. 8) Ripartizione delle spese

Ogni condomino è tenuto a contribuire agli oneri economici

per sostenere le spese sia di ordinaria che di straordinaria

manutenzione e gestione sulla base dei bilanci preventivi,

consuntivi e straordinari deliberati ed approvati dall'As-

semblea dei condomini.

Tali spese verranno ripartite in proporzione percentuale

delle quote di comproprietà espressa in millesimi come da

tabella.

In particolare verranno suddivise:

a) le spese di manutenzione straordinaria, riparazioni, rifacimenti ed innovazioni in base ai millesimi di proprietà;

b) le spese di illuminazione, manutenzione ordinaria delle parti esterne, assicurazione, acqua, fognatura, servizio immondizie, tassa raccolta rifiuti, spese e compenso amministratore etc. in base ai millesimi di proprietà;

c) le spese di riparazione, imbiancatura e verniciatura delle singole scale, saranno ripartite tra i soli proprietari della scala oggetto del lavoro stesso.

d) le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti ascensori saranno ripartite in base alle tabelle millesimali riferite alla singola scala di competenza.

e) le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'androne e del cortile saranno a carico di tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

#### Art. 9) Inadempimenti e morosità

I Condomini sono tenuti al versamento delle quote di spese a loro carico entro 15 giorni dalla richiesta.

In caso di ritardo, il Condomino moroso sarà tenuto a pagare sulle somme dovute un'indennità di mora pari al tasso ABI per scoperti di conto corrente "prime rate" vigente all'inizio dell'esercizio calcolato in ragione d'anno.

Il Condomino, per il solo fatto di mancato pagamento, è costituito in mora, sen' uopo di previa intimazione.

#### Art. 10) Servizi comuni

Premesso che ogni singola unità immobiliare rappresenta un condomino ad ogni effetto di legge, i condomini gestiranno in comune:

a) lo stabile nel suo complesso e la sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) i servizi d'acqua potabile, illuminazione degli enti comuni, assicurazione contro l'incendio e la responsabilità civile, servizio di portineria ove esistente, imposte fognatura, servizio immondizie, impianto citofonico e quant'altro non specificato ma di comune interesse.

Messun condomino, per nessuna ragione, può essere esonerato dalla contribuzione alle spese per le opere e servizi anche se l'unità immobiliare dovesse rimanere chiusa e non soggetta a conduzione od uso.

#### Art. 11) Amministratore

La gestione amministrativa del condominio è affidata ad un Amministratore che dura in carica un anno; le sue funzioni sono regolate dagli artt. 1130, 1131, 1132, 1133 Codice Civile; in deroga a quanto di cui sopra si stabilisce che il primo Amministratore duri in carica 3 anni.

#### Art. 12) Scelta e retribuzione dell'Amministratore

L'amministratore può essere scelto anche fra persone estranee al Condominio e sarà retribuito nella misura da stabilirsi annualmente dall'Assemblea.

#### Art. 13) Rappresentanza

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio e di tutti i singoli Condomini nei rapporti tra loro e verso i terzi negli oggetti del Condominio.

Art. 14) Assemblea

L'Amministratore, entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio annuale, deve convocare l'assemblea dei condomini in seduta ordinaria inviando a mezzo raccomandata, almeno cinque giorni prima della data fissata, avviso scritto con specificazione dell'ordine del giorno.

Tale comunicazione dovrà contenere copia del rendiconto, consuntivo e preventivo, della gestione.

L'Amministratore terrà a disposizione nel suo ufficio per visione dei Condomini i documenti relativi, ferma restando la possibilità di controllo dei giustificativi stessi da parte dei consiglieri.

L'Assemblea procederà alla nomina del suo Presidente e Segretario, all'esame ed approvazione del rendiconto annuale, del preventivo spese e loro ripartizione, alla nomina dell'Amministratore ed alla determinazione della sua retribuzione, alla determinazione del numero ed alla nomina dei condomini componenti il consiglio per l'incarico di affiancare l'opera dell'Amministratore, all'assunzione dei lavori di manutenzione ed in genere ai provvedimenti di cui al-

l'art. 1135 c.c.

Le assemblee straordinarie sono convocate con le medesime

formalità dall'Amministratore di propria iniziativa o a richiesta di condomini rappresentanti almeno un sesto del valore dello stabile.

Spetta all'Assemblea straordinaria ogni delibera relativa alla revoca dell'Amministratore nonché all'assunzione di lavori straordinari per la manutenzione o riparazione di cose e servizi comuni e di ogni altra eventualmente non trattata nel corso dell'assemblea ordinaria.

Art. 15) Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni

Per le deliberazioni dell'assemblea ogni condomino avrà tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà risultanti dal suo titolo di proprietà e/o dal Regolamento di Condominio.

La validità dell'Assemblea e delle sue deliberazioni ed il computo delle maggioranze necessarie in funzione delle scelte decisionali sono regolate dall'art. 1136 C.C.

Ogni condomino intervenendo può farsi rappresentare da altra persona, incluso l'Amministratore purchè munito di regolare delega scritta.

Art. 16) Poteri dell'Amministratore

L'Amministratore è autorizzato a:

a) stipulare polizze di assicurazione per lo stabile contro i rischi incendio, R.C. etc. nonché contratti per l'assunzione del portiere e per la gestione dei servizi;

b) provvedere alle opere urgenti di ordinaria e straordinaria

ria amministrazione;

c) richiedere ai singoli Condomini, in via anticipata in base al preventivo di spesa approvato dall'Assemblea; le quote di relativa pertinenza per poter sostenere le spese; l'amministratore potrà agire giudizialmente contro il condominio moroso

d) ispezionare l'interno degli appartamenti, personalmente o tramite incaricati muniti di un suo mandato, previo adeguato preavviso (salvo casi d'urgenza) unicamente per l'esecuzione dei lavori di interesse generale e per l'accertamento del funzionamento di servizi ed impianti.

e) operare in genere nell'interesse del Condominio con la diligenza del buon padre di famiglia sia per quanto concerne l'ordinaria che la straordinaria amministrazione.

f) formulare richiesta di un fondo cassa per l'ordinaria conduzione della gestione dei servizi per un importo massimo pari ad un quarto del bilancio preventivo dell'anno condominiale precedente, al fine di rendere possibile il pagamento delle spese correnti necessarie fino all'Assemblea per l'approvazione dell'esercizio in corso.

Per tutto quanto esorbiti dalle sue attribuzioni, l'Amministratore è tenuto ad informare senza indugio l'assemblea per le delibere del caso.

#### Art. 17) Documenti

L'Amministratore è obbligato alla tenuta del libro verbali

ed alla conservazione della documentazione amministrativa e contabile per cinque anni.

Art. 18) Consegne

In caso di dimissioni o revoca, l'Amministratore uscente è tenuto a curare l'ordinaria amministrazione sino alla nomina del nuovo Amministrazione da parte dell'Assemblea dei condomini.

L'Amministratore dimissionario o revocato, ha l'obbligo di consegnare il rendiconto della sua gestione al nuovo Amministratore al quale dovrà consegnare la documentazione e la contabilità relativa al periodo della sua gestione.

Tali consegne dovranno aver luogo entro quindici giorni dalla nomina del nuovo Amministratore.

Art. 19) Assicurazione

L'immobile deve essere assicurato contro i danni da incendio per un capitale minimo corrispondente al valore di ricostruzione.

Il capitale assicurato inizialmente dovrà essere periodicamente e/o automaticamente adeguato in relazione agli intercorsi aumenti dei costi di ricostruzione o di ogni altro genere tali da creare possibile risarcimento parziale.

Parimenti il condominio dovrà essere assicurato per il rischio di responsabilità civile verso terzi.

L'Assemblea, con i criteri di cui al comma 2° art. 1136 Codice Civile, sceglierà l'Istituto assicurante e determinerà

le condizioni di garanzia.

Art. 20) Disposizioni Finali

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, valgono le norme del Codice Civile sulla comunione in generale e sul condominio degli edifici (artt. 1100 - 1139 Codice Civile) con particolare riguardo alla giurisprudenza consolidata.

Forma parte integrante del presente Regolamento la tabella millesimale così come qui allegata.

F.to Paolo Mantegazza

" Iapicca Franco

" dr. ERNESTO VISMARA Notaio