

r/f.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

per le case in Milano, via Fratelli Rosselli civ.

n.ri 25/2 - 25/4 - 25/6 -

-000-

DISPOSIZIONI GENERALI -

Art. 1) Formano oggetto del presente Regolamento di Condominio gli stabili in Milano, nonché i terrani sui quali i detti stabili sono fabbricati.-

Art. 2) Ogni comproprietario è obbligato ad attenersi al presente Regolamento, così in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri eredi ed aventi causa, e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed indivisibile.-

Art. 3) Ogni comproprietario deve notificare all'Amministratore del Condominio, il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà.-

Art. 4) Costituiscono proprietà comune, in modo inalienabile ed indivisibile a tutti i Condomini, e devono essere efficienti a spese comuni, tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie che straordinarie :

- i terreni sui quali sorgono gli edifici, le loro fondazioni e le strutture portanti, i lastrici solari, i cortili, i portoni d'ingresso, le scale, gli anditi, i locali di pertinenza e quelli destinati ad alloggi delle pertinenze, i locali contenenti i serbatoi dell'acqua, i locali delle macchine per gli ascensori, i corridoi di accesso alle cantine -  
- gli ascensori, l'impianto luce nelle pareti e nei locali comuni e di uso comune -

- la rete della fognatura, i tubi di scarico delle acque piovane e delle colature, i tubi di scarico delle materie di rifiuto, le canne fumarie, le tubazioni per la immissione dell'acqua potabile e del gas fino ai contatori -

In generale sono cose comuni ed indivisibili le parti degli edifici, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso degli edifici stessi.-

Gli enti comuni non potranno essere, neppure temporaneamente occupati ed ingombrati comunque dai singoli Condomini, tanto meno con costruzioni anche di carattere provvisorio.-

Si avverte che le predette cose sono passibili di divisione solo nel caso che la divisione stessa possa farsi senza rendere più incomoda l'uso della es-

sa a ciascun Condominio.-

Art. 5) Il valore delle rispettive quote di proprietà dei singoli partecipanti alla comunione è espressa in millesimi nelle tabelle allegate al presente Regolamento sotto la lettera "A"

Art. 6) Sono di proprietà individuale i letti organici costituenti i singoli appartamenti ed i loro annessi.-

Art. 7) I balconi assegnati ai singoli proprietari dovranno essere tenuti sgombri di quanto potesse danneggiare o risultare comunque molesto ad una coabitazione civile normale.-

E' vietato di esporre e di battere panni, tappeti ed altro alle finestre verso strada.-

E' consentito collocare sui terrazzi vasi di fiori, purché siano assicurati contro il pericolo della caduta ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio. Il tutto purché non contrarie alle disposizioni dell'Autorità competente.-

Art. 8) All'esterno del fabbricato non potranno venire applicate insegne e targhe senza il permesso scritto dell'Amministratore.-

Art. 9) Non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari nessuna opera esterna che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato.



Ciascun Condoinio potrà eseguire nei locali di sua proprietà, le modifichie interne che credesse di apportare; tali modifichie saranno sempre eseguite a spese esclusive dell'interessato e dovranno essere previamente autorizzate per iscritte dall'Amministrazione del Condoinio, la quale avrà la facoltà di fissare la data più opportuna per il compimento delle opere, nell'intento che le stesse abbiano a dare la minore possibile molestia agli altri Condoini. Non saranno consentite, però, neppure all'interno degli appartamenti, opere che alterino comunque la stabilità dell'edificio, e modifichino in qualunque modo l'andamento delle condutture del calore e del fumo o possano comunque riuscire di pregiudizio agli altri Condoini.-

Art. 10) Delle migliorie sulle cose comuni fatte dai singoli Condoini, a termine dell'articolo precedente e suscettibili di utilizzazione separata, potranno usare anche gli altri Condoini. In tal caso le spese per la esecuzione delle opere di miglioria e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usino nella proporzione stabilita dal presente Regolamento per le spese relative alle cose medesime.-

Art. 11) Ogni Condoino è obbligato ad eseguire nei



locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini, sotto pena del risarcimento dei danni.--

Art. 12) Ogni comproprietario si impegna di astenersi da qualsiasi molestia o disturbo a cose e persone anche per effetto di esalazioni, rumori od altre (e così di tenere automobili, motociclette e motori salvo che per uso personale e di un eventuale affittuario) si impegna ed obbliga ad adibire l'appartamento ad uso esclusivo di abitazione e studio professionale o commerciale di tutto decoro, esclusa ogni altra destinazione contraria alle leggi, al buon costume, alla decenza e comunque incompatibile col carattere signorile dello stabile.--

E' vietato perciò di destinare o lasciare destinare gli appartamenti ad uso industria, magazzino, deposito, lavorazione merci od altre, uffici pubblici, scuole anche di canto e di ballo, musica, ginnastica, schermo ecc., sanatori, gabinetti di cura per malattie infettive, contagiose, mentali e richiedenti interventi chirurgici, asili di ricovero, alberghi, case di alloggio, esercizi affittacamere, pensioni, agenzie di pegno e di collocamento; e di farne comunque uso contrario alla tranquillità, alla decenza, alla moralità, dandosi atto che tale specificazione è



esemplificativa e non tassativa.-

E' permessa l'affitto totale dell'appartamento vuoto e ammobiliato, fermo restando le predette inhibizioni.-

Art. 13) Qualora un appartamento fosse dato in locazione, il conduttore dovrà accettare tutte le obbligazioni dipendenti dal Regolamento di Condominio, ferma la solidità con esso affittuario, del proprietario locatore.-

Art. 14) E' vietato dopo le 23 di suonare, cantare, ballare e di fare funzionare apparecchi radio e grammofoni, salvo il consenso dei Condomini vicini.

Art. 15) Il Condemino che, assentandosi, intenda lasciare disabitato e chiuso il suo alloggio per oltre due giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta di ingresso a persona di sua fiducia, reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministrazione, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per procedere alle riparazioni eventuali di guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che potessero arrecare danno agli altri Condomini.-

Art. 16) In caso di trasferimento di proprietà, il Condemino è tenuto a comunicare all'Amministrazione le generalità dei nuovi proprietari ed a fare co-



noscere agli stessi il contenuto del Regolamento di Condominio che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento.

ORGANI DEL CONDOMINIO -

Art. 17) Sono Organi del Condominio :

- a) l'Assemblea dei Condomini -
- b) il Consiglio di Condominio -
- c) l'Amministratore -

DELLE ASSEMBLEE -

Art. 18) Tutti i Condomini saranno convocati in Assemblea ordinaria ogni anno entro 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, che viene fissata al 30 settembre di ogni anno.-

Per il primo esercizio condominiale, l'Assemblea annuale dovrà essere convocata entro 60 giorni dal primo 30 settembre intercorrente dopo un anno solare di gestione.-

Art. 19) L'Assemblea ordinaria deve discutere, approvare e modificare il rendiconto di gestione dell'Amministratore ed il conto di riparto tra i Condomini delle spese occorrenti per la conservazione e manutenzione delle cose comuni o destinate all'uso comune, nonché quelle per i servizi comuni.-

Tale riparto deve essere fatto in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento. Nessun Condomi-



no potrà sottrarsi al pagamento del suo contributo nelle spese, neppure mediante abbandono.-

Art. 20) L'Assemblea annuale nomina l'Amministratore ed i membri del Consiglio che durano in carica un anno e sono rieleggibili.-

Art. 21) L'Assemblea è convocata dall'Amministratore a mezzo lettera raccomandata inviata individualmente a ciascun Condoinio e spedita almeno cinque giorni prima del giorno fissato per la convocazione.

La lettera di Convocazione dovrà contenere l'Ordine del Giorno ed il luogo.-

Alla stessa dovrà essere allegata copia del rendiconto con indicazione che i libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione e del bilancio sono posti a disposizione dei Condoini per ogni opportuno controllo presso l'Amministratore.

Art. 22) Le Assemblee straordinarie sono convocate qualunque volta siano ritenute necessarie dall'Amministratore oppure a richiesta di tanti Condoini che rappresentino almeno un quinto del valore dello stabile.-

Art. 23) L'Assemblea nomina tra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario che potrà essere l'Amministratore.-

Essa è validamente costituita quando siano presenti



tanti Condomini che rappresentino in proprio o per delega almeno i due terzi del valore in millesimi dell'edificio comune ed i due terzi dei partecipanti al condominio.-

Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore dei millesimi dell'edificio comune.-

Art. 24) Nel caso che l'Assemblea di prima convocazione non possa aver luogo per mancanza di numero, la successiva assemblea in seconda convocazione seguirà non oltre dieci giorni dalla data della prima convocazione e le deliberazioni sono valide se riportano un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al Condominio ed almeno il terzo del valore in millesimi dell'edificio.-

Art. 25) In ogni caso dovranno essere prese con la maggioranza di cui all'art. 23 del presente Regolamento, le deliberazioni concernenti la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni dell'Amministratore e le riparazioni straordinarie l'ammontare delle quali ecceda le lire 40.000.-

Per la proposta di modifica al Regolamento di Condominio occorrerà invece il voto favorevole di tan-



ti Condomini che rappresentino almeno i due terzi del numero dei condomini e del valore in millesimi dell'edificio, salvo, si intende, il disposto dello ultimo capoverso dell'art. 1138 C.C.-

Art. 26) Ogni comproprietario, ove non voglia o non possa intervenire all'Assemblea, ha il diritto di farsi rappresentare da persona di sua fiducia mediante delega apposta in calce all'avviso di convocazione di assemblea.-

Nessuno potrà rappresentare più di cinque Condomini oltre sé stesso.-

Art. 27) Le deliberazioni dell'Assemblea, prese in conformità al Regolamento, obbligano anche i proprietari dissenzienti o non intervenuti ai quali dovranno essere comunicate.-

Art. 28) Delle deliberazioni dell'Assemblea é redatto processo verbale il quale deve contenere :

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'Ordine del  
Giorno -
- b) il cognome ed il nome dei Condomini intervenuti  
o rappresentati con l'indicazione del valore  
delle rispettive quote di condominio -
- c) la scelta 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'indicazio-



ne della maggioranza ottenuta da ciascuna -

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro tre giorni; deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei Condomini presso l'Amministratore nei successivi quindici giorni, trascorsi i quali in mancanza di reclamo davanti all'Autorità Giudiziarla, esso si riterrà approvato.

DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO -

Art. 29) Il Consiglio di Condominio coadiuva l'Amministratore. Esso é composto di due membri scelti dall'Assemblea tra i Condomini.

Il Consiglio segue l'operato dell'Amministratore e ne riferisce all'Assemblea.-

Ha inoltre la funzione di conciliare le eventuali divergenze che insorgessero tra i Condomini.-

DELL'AMMINISTRATORE -

Art. 30) L'Amministratore é nominato dall'Assemblea e può essere persona estranea ai componenti il Condominio.-

Egli sarà retribuito nella misura che sarà determinata annualmente dall'Assemblea dei Condomini.-

Art. 31) L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica dei Condomini di fronte ai singoli comproprietari ed ai terzi, anche in giudizio. In tale qualità



previa autorizzazione del Consiglio, può promuovere azioni sia contro i Condomini che contro terzi e può essere convenuto in giudizio e ricevere legalmente notifica delle ordinanze delle Autorità e degli atti in genere interessanti il Condominio. Per le questioni che esorbitano dalle sue attribuzioni l'amministratore é tenuto ad informare senza indugio l'Assemblea che prenderà le delibere del caso.-

Art. 32) L'Amministratore é autorizzato a riscuotere le eventuali rendite di Condominio; egli provvederà alle spese di custodia, di assicurazione incendi, infortuni per gli ascensori, per il portiere e responsabilità civili, di nettezza, di illuminazione dell'edificio, nonché le spese per il funzionamento dei servizi di ascensore, riscaldamento, acqua, manutenzione ordinaria dell'edificio ed a quelle tutte straordinarie desiderate dall'Assemblea.-

L'Amministratore é autorizzato, sentito il parere del Consiglio dei Condomini a far rilasciare degli acconti dai Condomini in proporzione alla quota di cui alle tabelle "A" e "B" -

Art. 33) In base al progetto di ripartizione spese, approvato dall'Assemblea dei Condomini, l'Amministratore ha diritto di esigere da ciascuno la somma risultante a suo carico secondo le rateazioni stabi-



lite. Trascorsi venti giorni senza che i singoli Condomini abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi, anche a mezzo di procedimento ingiuntivo, le maggiori spese saranno a carico del Condomino inadempiente.-

Art. 34) L'Amministratore deve altresì curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile ed ha la sorveglianza sull'andamento dei servizi comuni (portieri, ascensore, riscaldamento, acqua, illuminazione ecc.) -

Per l'espletamento di tale mandato, ad esso o a persone da lui incaricate compete il diritto di visita e di ispezione ai locali comuni, nonché occorrendo agli appartamenti, previ gli opportuni accordi con i rispettivi proprietari.-

Art. 35) L'Amministratore ha facoltà di invitare i Condomini alla esecuzione delle opere a loro carico che fossero necessarie.-

Tali inviti dovranno essere fatti per iscritto e previo parere conforme del Consiglio di Condominio.-

Art. 36) Trascorsi dieci giorni dall'invito scritto di cui sopra, lo stesso Amministratore avrà il diritto di fare eseguire le opere urgenti a carico dei singoli proprietari, dagli stessi omesse, a loro



maggiori spese.-

Art. 37) L'Amministratore é responsabile di tutti i fondi ricevuti e delle somme comunque riscosse. Delle erogazioni fatte dovrà rendere conto all'Assemblea ordinaria annuale.-

Le somme di cui eventualmente ogni singolo Condomino risultasse debitore, saranno esigibili a suo carico, mentre le eventuali eccedenze resteranno presso l'Amministratore quali fondi per la gestione dell'anno successivo.-

Art. 38) Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e ad altre esigenze imprevedibili sarà costituita un fondo di riserva, sotto forma di supplemento di contributi ordinari.-

L'amministrazione del fondo di riserva sarà tenuta distinta da quella del fondo comune ed i capitali costituenti i fondi suddetti dovranno essere depositati presso una Banca.-

Art. 39) L'Amministratore deve tenere i seguenti libri: Registro dei Verbali; il Libro Cassa per la annotazione dell'entrata e uscita; Elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del loro domicilio e residenza; gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino, il Piano planimetrico dell'immobile, un Inventario delle eventuali cose



mobili di proprietà comune (arredamento dei locali di portineria, apparecchi di illuminazione degli enti comuni, ecc.) -

PORTINERIA, ACQUA, ASCENSORI -

Art. 40) Le assunzioni ed il licenziamento del portinaio sono di spettanza dell'Amministratore sentito il parere del Consiglio.-

Art. 41) Gli ascensori installati negli stabili devono essere usati con osservanza delle norme ed istruzioni dettate per il loro uso. Ne é vietato l'uso ai ragazzi non accompagnati, fino all'età di quindici anni.-

Art. 42) I locali di piano rialzato sono esclusi dalle spese del funzionamento dell'ascensore. Le spese per la manutenzione ordinaria dell'ascensore sono ripartite secondo la tabella "B" -

Art. 43) In ragione dei millesimi di proprietà saranno a carico dei proprietari le spese per l'assicurazione degli edifici contro i rischi dell'incendio, nonché contro i rischi per il caso di scoppie del fulmine, gas e apparecchi a vapore e per le responsabilità civili.-

Art. 44) Ogni altra spesa non contemplata negli articoli precedenti verrà sostenuta dai Condomini proporzionalmente in base alla tabella "A" -



SERVIZIO DI RISCALDAMENTO -

Art. 45) Tutti i Condomini degli stabili qui in oggetto e situati in Milano Via Fratelli Rosselli civici n.ri 25/2 - 25/4 - 25/6 riconoscono e si danno reciprocamente atto che gli stabili stessi sono serviti di riscaldamento fornito da un unico complesso a centrale termica di proprietà proporzionalmente comune a tutti i detti condomini, quale accessoria ed integrativa delle cose comuni di tutti i Condomini utenti, e composto da :

- una cisterna per il deposito del combustibile -
- una caldaia con le relative attrezzature, apparecchiature e bruciatori ecc., situati in due locali a sotterraneo della casa in Milano, via Fratelli Rosselli n° 25/4 -
- le tubazioni fino agli allacciamenti ai singoli stabili, il valvolame e quanto altro inerente per il flusso e ricupero dell'acqua di riscaldamento e del combustibile.-

mentre le tubazioni e le apparecchiature esistenti nei singoli stabili interessati sono di proprietà esclusiva dei singoli Condominii.-

Si pattuisce espressamente inoltre che i locali a sotterraneo della casa di via Rosselli n° 25/4 in cui sono sistemati la caldaia generale ed il deposti-



to del combustibile vengono sottoposti a favore di tutti i Condomini utenti a servitù per le rispettive attuali destinazioni finché rimarrà in opera lo attuale servizio di riscaldamento.-

Si riconosce che i Condomini di tutti gli stabili interessati e fruanti di detto servizio di riscaldamento hanno reciproco diritto ed obbligo di utilizzare l'impianto sopra descritto per il riscaldamento dei locali compresi in detti stabili e riconoscono ed assumono a proprio carico le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria e straordinaria del detto complesso a centrale termica secondo la proporzione risultante dalla allegata tabella lettera "C" che viene espressamente approvata tenuto conto, ove opportuno, della proporzione di uso dei singoli edifici utenti, a sensi dell'art. 1123 C.C. 2° e 3° capoverbo. La gestione del servizio del riscaldamento sarà curata, in caso di diversità di amministratori nei singoli stabili, dalla persona che rappresenterà la metà più uno del numero totale dei locali del complesso della Via Fratelli Rosselli servita dalla centrale termica come sopra riportato.-

Si dà atto che la pattuizione di cui sopra costituisce per tutti i condomini presenti e futuri di tutte le case sopraindicate, diritto ed obbligo sia per-



sonale che reale e che la presente pattuizione viene accettata da tutti i Condomini degli edifici stessi, i quali assumono responsabilità personale di ottenere la accettazione da parte di tutti i loro successori anche in parte e quote delle porzioni immobiliari di loro proprietà.-

Si dà atto e si accetta espressamente dai Condomini tutti interessati che le presenti pattuizioni non potranno essere modificate senza il preventivo consenso di tanti Condomini di tutti gli edifici utenti di detto servizio che rappresentino la proprietà di almeno il 75% (settantacinque per cento) del complesso di tutti i locali serviti dalla centrale termica di cui trattasi.-

#### USO DELLE AREE SCOPERTE DA COSTRUZIONI E PASSAGGI

##### INTERNI -

Art. 46) Tutti i Condomini degli stabili qui in oggetto riconoscono e si danno reciprocamente atto che su tutte le porzioni delle aree libere da costruzioni e destinate a viali di accesso ai vari stabili e loro autorimesse private, avranno diritto di passo, anche con automezzi, tutti i proprietari dei detti tre fabbricati e gli occupanti di questi a qualsiasi titolo e pertanto dette aree sono sottoposte a servitù perpetua di passo pedonale e carraio



per tali viali di accesso secondo il tracciato attualmente determinato.

Le spese di manutenzione di tali viali verranno ripartite tra i tre condomini in proporzione alla consistenza dei rispettivi fabbricati.-

DISPOSIZIONI FINALI -

Art. 47) Il presente Regolamento sarà allegato ai contratti di compravendita dei locali delle anzidette case, dei quali contratti formerà parte integrante e sostanziale.-

