REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dell'Edificio di Via San Paolino 24÷38

Art. 1 – OGGETTO

Il presente regolamento disciplina le comproprietà, l'uso e l'amministrazione dell'edificio sito a Milano in via San Paolino ai civici: 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 e 38 di proprietà del Comune di Milano, il quale, procedendo alla vendita frazionata delle singole unità immobiliari, le costituisce in condominio unitamente alle parti comuni o di uso comune.

Art. 2 - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO E DISPOSIZIONI RICHIAMATE

Alla piena osservanza del presente Regolamento sono tenuti tutti i proprietari e, per quanto possa riguardarli, gli usufruttuari od aventi altro qualsivoglia titolo di uso o di godimento di unita' immobiliari comprese nel Condominio.

Per quanto non diversamente disposto dalle norme citate al comma precedente, saranno obbligatoriamente osservate le disposizioni del Codice Civile e delle altre Leggi e Regolamenti delle Pubbliche Autorità.

Sono del pari vincolanti le norme per le comproprietà, l'uso, l'amministrazione ed il funzionamento riguardante i beni ed i servizi in comunione con terzi.

Art. 3 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Al condominio si accede da via San Paolino e dall'area a verde pubblico posta sul lato opposto.

Coerenze:

a Nord: area a verde pubblico al mappale 55 del foglio 599;

ad Est: area a verde pubblico sulla via S. Paolino ai mappali 140 e139 del foglio 599;

a Sud: area a verde pubblico sulla via S. Paolino ai mappali 138 e137 del foglio 599;

a Ovest: area a verde pubblico al mappale 137 e 55 del foglio 599

Il condominio è costituito da un'area destinata a parcheggio condominiale e da un unico fabbricato servito da otto ingressi indipendenti che risultano catastalmente identificati come segue:

- Il civico 24 identificato al mappale 9 del foglio 599 è costituito da tre scale A-B-C, al piano terreno dagli ingressi alle scale, dai 5 box, da un deposito cicli e motocicli, da un locale contatori, da un locale ex-centralina telefonica e dai 3 locali ex-immondizia, collocati in corrispondenza delle rispettive scale. Al piano rialzato è ubicata una unità immobiliare già adibita ad alloggio del custode.
  La scala A è composta da 14 appartamenti.
  La scala B è composta da 13 appartamenti.
  La scala C è composta da 13 appartamenti.

- Il civico 26 identificato al mappale 36 del foglio 599 è costituito dalle scale A-B-C, al piano terreno dagli ingressi alle scale, dai 5 box, da un deposito cicli e motocicli, da un locale contatori e dai 3 locali ex-immondizia, collocati in corrispondenza delle rispettive scale. Al piano rialzato è ubicata una unità immobiliare già adibita ad alloggio del custode.
  La scala A è composta da 14 appartamenti.
  La scala B è composta da 13 appartamenti.
  La scala C è composta da 13 appartamenti.

- Il civico 28 identificato al mappale 37 del foglio 599 è costituito dalle scale A-B-C, al piano terreno dagli ingressi alle scale, dai 4 box, da un deposito cicli e motocicli, da un locale contatori, da un locale autoclave e dai 3 locali ex-immondizia, collocati in corrispondenza delle rispettive scale. Al piano rialzato è ubicata una unità immobiliare già adibita ad alloggio del custode.
  La scala A è composta da 14 appartamenti.
  La scala B è composta da 13 appartamenti.
  La scala C è composta da 13 appartamenti.

- Il civico 30 identificato al mappale 38 del foglio 599 è costituito da tre scale A-B-C, al piano terreno dagli ingressi alle scale, dai 4 box, da un deposito cicli e motocicli, da un locale contatori, da una cabina di trasformazione A.E.M. e dai 3 locali ex-immondizia,

collocati in corrispondenza delle rispettive scale. Al piano rialzato è ubicata una unità immobiliare già adibita ad alloggio del custode.

La scala A è composta da 14 appartamenti.
La scala B è composta da 13 appartamenti.
La scala C è composta da 13 appartamenti.

- Il civico 32 identificato al mappale 39 del foglio 599 è costituito da tre scale A-B-C, al piano terreno dagli ingressi alle scale, dai 5 box, da un deposito cicli e motocicli, da un locale contatori e dai 3 locali ex-immondizia, collocati in corrispondenza delle rispettive scale. Al piano rialzato è ubicata una unità immobiliare già adibita ad alloggio del custode.
  La scala A è composta da 14 appartamenti.
  La scala B è composta da 13 appartamenti.
  La scala C è composta da 13 appartamenti.

- Il civico 34 identificato al mappale 40 del foglio 599 è costituito da tre scale A-B-C, al piano terreno dagli ingressi alle scale, dai 4 box, da un deposito cicli e motocicli, da un locale contatori, da un locale autoclave e dai 3 locali ex-immondizia, collocati in corrispondenza delle rispettive scale. Al piano rialzato è ubicata una unità immobiliare già adibita ad alloggio del custode.
  La scala A è composta da 14 appartamenti.
  La scala B è composta da 13 appartamenti.
  La scala C è composta da 13 appartamenti.

- Il civico 36 identificato al mappale 41 del foglio 599 è costituito da tre scale A-B-C, al piano terreno dagli ingressi alle scale, dai 5 box, da un deposito cicli e motocicli, da un locale contatori e dai 3 locali ex-immondizia, collocati in corrispondenza delle rispettive scale. Al piano rialzato è ubicata una unità immobiliare già adibita ad alloggio del custode.
  La scala A è composta da 14 appartamenti.
  La scala B è composta da 13 appartamenti.
  La scala C è composta da 13 appartamenti.

- Il civico 38 identificato al mappale 42 del foglio 599 è costituito da tre scale A-B-C, al piano terreno dagli ingressi alle scale, dai 5 box, da un deposito cicli e motocicli, da un locale contatori e dai 3 locali ex-immondizia, collocati in corrispondenza delle rispettive scale. Al piano rialzato è ubicata una unità immobiliare già adibita ad alloggio del custode.

  La scala A è composta da 14 appartamenti.
  La scala B è composta da 13 appartamenti.
  La scala C è composta da 13 appartamenti.

- L'area destinata a parcheggio condominiale, antistante l'edificio affacciata alla via San Paolino, è catastalmente identificata al mappale136 del foglio 599.

L'intero condominio è composto da:

- numero trecentoventi alloggi;
- numero otto unità immobiliari già adibite ad alloggio del custode;
- numero trentasette box;
- numero otto depositi cicli e motocicli,
- numero otto locali contatori;
- numero ventiquattro locali ex-immondizia;
- numero due locali autoclave;
- una cabina di trasformazione A.E.M.;
- un locale ex-centralina telefonica.

Art. 4 – <u>PROPRIETA' COMUNI</u>

1) <u>Proprietà comuni generali dell'immobile</u> (in modo indivisibile tra tutti i proprietari di unità immobiliari del Condominio).
   Sono:
   a) l'area su cui sorge l'edificio;
   b) le opere di fondazione, le strutture portanti e le murature perimetrali;
   c) il tetto e la porzione di sottotetto;
   d) l'area destinata a parcheggio condominiale;

e) quota parte della "Centrale Termica Sant'Ambrogio" di via San Vigilio n° 34, in ragione dei millesimi spettanti al condominio;
f) tutti gli impianti ed i manufatti esistenti al di sotto dell'area di cui al punto a) e/o contenuti nei punti b), c), d), comprese le apparecchiature di ricezione televisiva;
g) la cabina di trasformazione A.E.M.;
h) il locale ex-centralina telefonica;
i) i 2 locali per gli impianti di sollevamento dell'acqua, gli impianti idrici, comprese le tubazioni di scarico, ed ogni altro manufatto ed impianto che serva ad uso comune e/o provveda ad una necessità comune al condominio;

La proprietà dei beni sopra elencati si ripartisce tra tutti i proprietari di unità immobiliari in base ai millesimi di proprietà. (IL COMUNE X GLI AFFITTUARI)

2) Proprietà comuni del singolo numero civico (in modo indivisibile tra tutti i proprietari della porzione immobiliare riferita al solo numero civico).
Sono:
a) i locali ex-immondizia, uno per ogni scala;
b) il locale contatore con le rispettive apparecchiature elettriche;
c) i vani scala ed i relativi pianerottoli, compresi i portoni di accesso alle singole scale, al civico e ai vani ascensori;
d) i vani ascensore;
e) gli ascensori con le relative apparecchiature e i vani motore rispettivi, uno per ogni scala;
f) il locale adibito a deposito cicli e motocicli.

Art. 5 – SERVITÙ

Lo spazio di passaggio sottostante i civici 24-26-28-30-32-34-36-38 è soggetto a servitù di passaggio pedonale per consentire l'accesso all'interno del quartiere, dalla via San Paolino.

Art. 6 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutti sono tenuti ad osservare le norme di Legge e quanto previsto dal precedente Art. 2, in particolare i seguenti:

1) OBBLIGHI:

a) consentire che all'interno delle proprietà private si proceda a constatazioni e controlli necessari per la manutenzione di parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e, qualora sia necessario procedere all'interno delle proprietà private alla esecuzione dei relativi lavori;

b) dare notizie all'Amministratore delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva prima di intraprenderne l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità o il decoro dell'edificio, o parte di esso, o degli impianti comuni;

c) l'Amministratore , per le comunicazioni ad ogni condòmino, le indirizzerà soltanto al singolo appartamento del Condominio;

d) dare comunicazione e documentazione, all'Amministratore, delle cessioni del diritto di proprietà, di usufrutto e d'uso delle unità immobiliari, entro 15 giorni; in difetto il cedente sarà tenuto solidamente con il cessionario di tali diritti, al pagamento delle spese condominiali;

e) dare notizia all'Amministratore delle locazioni delle unità immobiliari con le generalità del locatario e delle relative risoluzioni;

f) provvedere, ove i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua, di elettricità e del gas.

2) DIVIETI:

a) è proibito ogni uso di unità immobiliari che sia contrario al decoro e al buon nome del Condominio;

b) è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio e comunque quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;

c) è vietato realizzare sia all'interno che all'esterno di singole unità immobiliari qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'Assemblea dei condomini;

d) è vietato destinare le unità abitative ad uso di studio medico specializzato in malattie infettive o contagiose; di qualsiasi attività insalubre o contrarie all'igiene; di locanda o pensione; di scuola di ballo, di canto o di musica; di agenzia di colloca-

mento; di qualsiasi attività in genere che possa comportare scuotimento ed oscillazione agli edifici e/o disturbo alla privacy e quiete pubblica;

e) è vietato chiudere sia pure parzialmente i balconi e le terrazze di tutti gli edifici; l'eventuale applicazione di tende o veneziane sui balconi e le terrazze è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre all'approvazione dell'Amministratore del Condominio;
f) è vietato parcheggiare veicoli, anche temporaneamente, sulle aree non espressamente destinate a questo scopo;
g) è vietato rinunciare, anche parzialmente, ai servizi comuni;
h) è vietato mantenere o allevare animali di bassa corte;
i) l'apposizione di targhe negli androni e nelle scale è subordinata all'autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini; l'apposizione di insegne ed altro sui prospetti è subordinata all'autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini;
j) è fatto divieto ai condomini di realizzare su aree private o condominiali costruzioni accessorie di qualsiasi tipo e materiale;
k) è vietato servirsi dell'acqua dell'impianto comune per uso di carattere esclusivo;
l) è vietata l'installazione, da parte dei singoli condomini, di proprie apparecchiature per la ricezione televisiva su aree di proprietà comune. Poiché il Condominio è dotato di antenna ed impianto TV centralizzato di proprietà condominiale, il collegamento a tale impianto è subordinato all'uso delle diramazioni già esistenti nelle singole unità immobiliari;
m) divieto di stendere panni od altro, in modo visibile, nei balconi del lato esterno dell'immobile (via San Paolino);

I divieti di cui al presente articolo , avendo lo scopo di conferire decoro al complesso residenziale, hanno carattere reale e pertanto la loro trascrizione ne renderà obbligatorio il rispetto da parte di tutti i partecipanti al Condominio e loro aventi causa;

Art. 7 – NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

E' nominato dall'Assemblea Generale dei condomini nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile e dura in carica per l'esercizio finanziario per il quale è nominato.
L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio ai sensi dell'art.1131 del Codice Civile.

Art. 8 – FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Ad integrazione e precisazione dei compiti ed attribuzioni conferiti dall'art.1130 del Codice Civile all'Amministratore, questi:

a) provvede all'amministrazione ordinaria del Condominio nonché alla gestione straordinaria nei limiti stabiliti dall'Assemblea dei condòmini o, in caso di urgenza, di propria iniziativa, ma sempre con i limiti stabiliti e con l'obbligo di riferire prontamente all'Assemblea stessa alla prima riunione;

b) compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario e la ripartizione tra i condomini secondo le norme stabilite dal successivo Art. 11;

c) alla fine di ogni esercizio compila il consuntivo dell'amministrazione tenuta e relativa ripartizione delle spese sottoponendolo nel termine di trenta giorni, dalla scadenza dell'esercizio stesso, all'approvazione dell'Assemblea dei condòmini.
N.B.: in pratica i due documenti di cui ai punti b) e c) devono essere contestuali e contemporanei alla convocazione dell'Assemblea ordinaria annuale dei condòmini;

d) provvede alla riscossione dei contributi ed al pagamento delle spese;

e) assume e licenzia il personale di servizio ed esercita la sorveglianza sullo stesso;

f) stipula i contratti di fornitura ed appalto per opere, lavori e servizi di interesse condominiale, secondo quanto deliberato dall'Assemblea dei condòmini;

g) compie tutti gli 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 indugi all'Assemblea dei condòmini;

h) conserva i libri dei verbali delle Assemblee, l'elenco dei proprietari, con le generalità, domicilio relativo, nonché gli estremi del titolo di acquisto e l'inventario delle cose mobili di proprietà comune e tutta la documentazione contabile;

i) l'Amministratore del Condominio sarà affiancato nelle sue mansioni da un numero di Consiglieri, eletto dall'Assemblea dei condòmini, composto da almeno un membro condòmino di ciascun civico. L'Assemblea dei condòmini avrà la facoltà di ampliare il numero dei Consiglieri, con delibera a semplice maggioranza dei presenti.
Il gruppo dei Consiglieri avrà funzioni consultive sulla gestione amministrativa e tecnica del Condominio, e terrà i contatti con i condòmini. Oltre che affiancare l'opera dell'Amministratore il gruppo dei Consiglieri potrà sostituirlo in caso di sua assenza

temporanea motivata, per i soli provvedimenti consentiti che rivestono carattere di urgenza, con i limiti previsti dall'Assemblea dei condòmini;

j) è fatto divieto all'Amministratore di consentire a chiunque l'installazione di antenne aggiuntive telefoniche, televisive o di qualsiasi altro tipo; la decisione di merito spetta alla sola Assemblea dei condòmini. Lo stesso vale per quanto relativo a segnali su fibre ottiche;

k) all'Amministratore non potranno essere date deleghe in rappresentanza dei condomini assenti alle Assemblee ordinarie e/o straordinarie.

Nel caso di cessazione del mandato, di rinuncia o di revoca, l'Amministratore uscente deve consegnare al successore, entro 30 giorni dalla sostituzione, il rendiconto con i documenti giustificativi e l'eventuale saldo attivo della gestione nonché i documenti specificati alla precedente lettera h).

Art. 9 – ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Le attribuzioni dell'Assemblea dei condòmini sono regolate dalla Legge.

L'avviso di convocazione deve essere inviato con lettera raccomandata spedita 5 giorni prima di quello fissato per la riunione in prima convocazione per le Assemblee chiamate ad approvare il bilancio preventivo o il consuntivo dell'Amministratore, che li terrà a disposizione dei condomini per eventuali ispezioni.

Nelle Assemblee dei condòmini, non potranno essere affidate, ad ogni partecipante avente titolo, più di 4 (quattro) deleghe in rappresentanza di assenti.

Per l'esame di argomenti comuni riferiti a condòmini di un solo civico dell'immobile, sarà indetta un'Assemblea intesa a deliberare gli interventi necessari. Anche per la validità della costituzione e delle delibere di queste Assemblee particolari varranno le norme del Codice Civile. Le spese relative saranno addebitate ai soli proprietari degli appartamenti del civico oggetto dell'Assemblea. (IL COMUNE X GLI AFFITTUARI)

I verbali delle Assemblee, anche se riferite ad un solo civico, dovranno essere comunicati a tutti i partecipanti al Condominio per la opportuna conoscenza e per quanto possa eventualmente coinvolgere interessi generali.

Art. 10 – ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario è annuale. La data di inizio dello stesso è liberamente fissata dall'Assemblea dei condòmini. (1° APRILE - 31 MARZO)
L'Assemblea ordinaria annuale dei condòmini dovrà essere tenuta prima del periodo invernale, escludendo i mesi estivi.

Art. 11 – RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Per le spese di manutenzione straordinaria (innovazione e ripristino) degli impianti e dei manufatti, di manutenzione ordinaria, di amministrazione, di gestione e di assicurazione, si applicano le norme del Codice Civile, salvo per quanto di seguito espressamente disposto:

a) le spese di erogazione di acqua potabile in base ai consumi registrati, saranno ripartite tra i vari condomini interessati;
b) le spese per gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento verranno ripartite in base ai millesimi di riscaldamento per la sola parte della Centrale Termica relativa al Condominio, tenendo conto di quanto disposto dall'Assemblea della Centrale Termica;
c) le spese per gestione, manutenzione ordinaria, straordinaria e ripristino riguardanti l'ascensore, verranno ripartite in base ai millesimi di ascensore e saranno ripartite tra i vari condòmini di ciascuna scala che usufruiscono del servizio;

Le somme dovute dai condòmini per le spese di cui al presente articolo debbono essere corrisposte nei modi ed alle date stabilite dall'Assemblea dei condòmini.
Il Condomino è costituito in mora, senza necessità di intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.
Ogni versamento non può essere imputato che al debito più antico, anche nel caso di successione nella persona dell'Amministratore.
Il ritardo dei versamenti delle quote dovute comporterà l'obbligo del pagamento, a favore della gestione comune degli interessi di mora pari ad una maggiorazione del 5% da versarsi al momento del verificarsi dell'inadempienza.
Nel caso di perdurante morosità, oltre i 60 (sessanta) giorni, l'Amministratore è autorizzato ad emettere, nei confronti del condòmino moroso, tratte con spese per importi sino a concorrenza delle quote risultanti a carico del condòmino stesso dai piani di riparto debitamente approvati dall'Assemblea dei condòmini, maggiorati degli interessi di cui al comma precedente.

– TABELLE MILLESIMALI

Al presente regolamento condominiale si allegano le seguenti tabelle millesimali:

- Tabella millesimi di proprietà generale del Condominio;
- Tabella millesimi di riscaldamento, riferita a quanto indicato all'Art. 11 par. b);
- Tabella millesimi di ascensore.

– NOTA GENERALE

Per tutto quanto non indicato o in contrasto con il presente regolamento, occorre riferirsi al Codice Civile e alle Leggi vigenti.