

Capitolo 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1) - Oltre a quanto disciplinato dai contratti istitutivi dei diritti di proprietà delle singole unità abitative e delle norme di leggi inderogabili, nel presente regolamento vengono stabilite le norme e le pattuizioni che regolano la gestione e l'amministrazione del condominio.

Art. 2) - Oggetto del condominio

Formano oggetto del presente regolamento di condominio i tre fabbricati contraddistinti dai numeri 1-2-3, ubicati in Via Iuvara n° 12 con i beni e servizi comuni, di cui all'art. 1117 del C.C.

Art. 3) - Parti dell'edificio di proprietà comune dei condomini

Si dichiarano e si riconoscono di proprietà ad uso comune "pro indiviso" fra i condomini nelle porzioni a loro spettanti in relazione alle quote millesimali di proprietà individuale:

- a) - l'area su cui insiste il fabbricato e relativo sottosuolo;
- b) - le fondazioni, i muri maestri, il tetto;
- c) - l'andito d'ingresso, gli accessi, i vani ed i corridoi di accesso ai locali sotterranei ed ai locali sottotetto, la scala di accesso ai piani, i ripiani, i pianerottoli e relativi elementi accessori, i muri di ambito, gli impianti ed apparecchi di illuminazione;
- d) - i locali: immondezzaio, contatori acqua potabile ed energia elettrica, cavédo e locali di accesso, i locali di portineria con i vari ripostigli alla stessa attribuiti;
- e) - i servizi e gli impianti: acqua, gas, energia elettrica per luce e forza motrice, impianto centralizzato di antenna televisiva, telefono, citofono, fino ai contatori dei singoli utenti e fino alle diramazioni ai singoli appartamenti, la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere;
- f) - l'impianto di ascensore laddove esista nelle sue parti fisse e mobili, compresi il locale macchinario, i muri d'ambito del vano corsa e portoncini di accesso;
- g) - la centrale termica con la rete di distribuzione del riscaldamento;

damento dal suo punto di derivazione fino alla diramazione a ciascun locale di abitazione e servizio dei singoli condomini.

In generale sono comuni e indivisibili le parti dell'edificio, le opere, le installazioni, impianti e manufatti che sono indispensabili all'uso ed alla conservazione dell'edificio.

Le parti comuni non potranno essere, nemmeno temporaneamente, occupate ed ingombrate dai singoli condomini, tanto meno con costruzioni, sia pure di carattere provvisorio.

Art. 4) - Valori delle quote dei singoli condomini

A tutti gli effetti di legge, i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini, ragguagliati a quelle dell'intero fabbricato, restano stabiliti sotto la voce "millesimi di proprietà". I valori proporzionali predetti possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, quando risulta chiaramente l'errore commesso o quando, per le mutate condizioni di una parte dello stabile, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzione di piano. Ciascun condomino partecipa al condominio in relazione alle sue quote millesimali di proprietà individuale nell'ambito del fabbricato.

Capitolo 2° =====

NORME PER L'UTILIZZAZIONE DEI LOCALI, LA MANUTENZIONE, LA GESTIONE E L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.

Art. 1) - Destinazione ed uso dei locali di proprietà

I locali di proprietà dei condomini devono essere destinati esclusivamente ad uso abitazione in tutti i piani, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia e dall'atto di assegnazione in proprietà.

I condomini pertanto non possono destinare né lasciar destinare i locali di loro proprietà ad uso di pensioni, camere di affitto, scuole, sale da ballo, ritrovi, circoli, sedi di associazioni, istituti di esercizi ginnici, né farne comunque uso diverso da quello consentito dal presente regolamento o contrario alla tranquillità, alla decenza ed al buon nome del caseggiato.

Le cantine inoltre non possono essere, in alcun modo, adibite a laboratori o come dimora di persone, né stabile né occasionale e non possono essere vendute o affittate disgiuntamente dal rispettivo alloggio.

Qualora il proprietario dei locali o chi per esso faccia uso dei locali in contrapposizione a quanto previsto dal presente regolamento o violi le norme di legge in materia, in dispregio agli obblighi contrattuali, l'assemblea dei condomini, rappresentata dall'amministratore in carica, può adire le vie legali per riportare le cose alla normalità.

Art. 2) - Modifiche interne ai locali di proprietà

Ciascun condomino, nel decidere l'esecuzione di lavori sulle cose proprie, è soggetto ai limiti stabiliti dall'art. 1122 del c.c., che vieta l'esecuzione di opere atte ad arrecare danno alle parti comuni dell'edificio.

Esso comunque dovrà sempre chiedere il consenso dell'amministratore.

In caso di infrazione alle norme di cui sopra, l'assemblea dei condomini avrà diritto di costringere il contravventore al ripristino dei locali e, se necessario, al risarcimento dei danni.

Ogni condomino è tenuto ad eseguire a sue spese tutte le riparazioni attinenti alla sua proprietà, la cui omissione possa recare danno agli altri condomini o, comunque, compromettere la stabilità o il decoro dello stabile; così pure qualsiasi modificazione interna alle strutture portanti o agli impianti di proprietà comune non può essere eseguita senza la preventiva approvazione dell'amministratore.

Ogni condomino inoltre deve consentire l'accesso nei locali di sua proprietà per ispezioni atte a stabilire l'esecuzione di lavori ritenuti necessari per la conservazione delle parti comuni.

Art. 3) - Innovazioni e modifiche di carattere generale dello stabile

Le innovazioni e modifiche di cui all'art. 1120 del C.C., proposte dai condomini e dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, devono essere deliberate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore millesimale dell'edificio, come previsto dal quinto comma

- a) - gettare nei vasi w.c., negli acquai e nelle canne di caduta materiale o immondizie che possano ingombrare le tubazioni di scarico; così pure gettare immondizie varie od altri oggetti di rifiuto nel giardino o nelle altre adiacenze;
- f) - esporre tende o tendaggi indecorosi che contrastino col decoro del fabbricato; a questo scopo i condomini devono uniformarsi al tipo e colore scelto di comune accordo;
- g) - trascinare oggetti pesanti, rimuovere mobili o comunque produrre rumori o suoni che possano recare molestia agli occupanti i locali circostanti;
- h) - sovraccaricare i pavimenti dei propri alloggi e balconi; onde evitare danni ai soffitti sottostanti;
- i) - lasciare la porta d'ingresso allo stabile aperta così da favorire l'andirivieni di persone estranee, come venditori ambulanti, agenti pubblicitari, questuanti, ecc;
- l) - è vietato inoltre ai proprietari del piano cantina di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio, anche se essi non arrechino danni agli altri condomini ed alle murature portanti dell'edificio stesso; così pure ai proprietari dell'ultimo piano di eseguire opere di sopraelevazione totale o parziale sia a carattere provvisorio che duraturo ed a qualsiasi uso destinato.

Chiunque perciò trasgredisca le norme di cui sopra è tenuto a rifondere gli eventuali danni arrecati.

Art. 6) - Trasferimento della proprietà e cessione d'uso

Fatto salvo quanto previsto dall'atto di assegnazione in proprietà, il condomino che intenda alienare la propria porzione di immobile ed annessi ha l'obbligo di darne tempestiva comunicazione scritta, mediante lettera raccomandata, all'amministratore del condominio, indicando anche le generalità dell'acquirente, il quale dovrà assumere tutti i diritti ed obblighi del cedente, ivi compresi quelli stabiliti dal presente regolamento.

Qualora il condomino intenda locare a terzi l'immobile di sua proprietà è tenuto a darne preventiva comunicazione scritta

all'amministratore, indicandone le generalità dell'aspirante locatario.

Art. 7) - Ripartizioni delle spese

a) - Spese generali

Sono ripartite fra tutti i condomini in misura proporzionale ai millesimi della proprietà di ciascuno tutte le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio; le spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, come: l'emolumento dell'amministratore, le spese per il servizio di portineria e di pulizia con i relativi contributi previdenziali, l'assicurazione dello stabile-incendio e R.C.-, l'illuminazione dei locali e spazi comuni, il consumo dell'acqua potabile di uso generale ed anche di uso privato, quando non sia determinato da singoli contatori, i contributi di fognatura e sgombero immondizie, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, nonché le spese per innovazioni deliberate dall'assemblea dei condomini e, in generale, tutte le spese che coinvolgono il condominio nel suo complesso.

b) - Manutenzione delle scale

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani o porzioni di essi a cui servono. La spesa per qualunque opera manutentiva relativa è ripartita tra questi per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per l'altra in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Le singole quote per piano saranno determinate con frazioni aventi per numeratore il numero del piano (1-2-3- ecc.) e per denominatore la somma dei piani.

c) - Manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai

Le spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai verranno sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del proprietario del piano inferiore

re l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

d) - Ascensore

Le spese relative al funzionamento dell'ascensore, laddove esista, ed a tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria vengono ripartite tra i condomini nel modo seguente:

1) - Spese di ordinaria manutenzione e di funzionamento della ascensore

Sono a carico dei condomini e vengono imputati in proporzione all'uso potenziale che ciascuno di essi può trarne.

Le quote da attribuire ai singoli piani saranno rappresentate da frazioni aventi per numeratore il numero d'ordine progressivo dei piani (compreso il piano terreno se l'ascensore va fino al terrazzo in comune o scende in cantina ed escluso in caso contrario) e per denominatore la somma di questi numeri d'ordine. La ripartizione tra i condomini di uno stesso piano viene fatta in proporzione al valore delle rispettive proprietà.

2) - Spese di impianto e di manutenzione straordinaria della ascensore

Tutte le opere relative all'impianto ed al suo funzionamento, come: sostituzione funi, pezzi avariati, lucidatura cabina, ecc. si dividono fra tutti i condomini interessati in proporzione al valore millesimale delle rispettive proprietà.

Nessuno dei condomini potrà sottrarsi al concorso dovuto per le spese relative all'ascensore, di cui ai punti 1 e 2.

L'ascensore non potrà essere usato per trasporto di oggetti pesanti, ingombranti, che possano danneggiare o insudiciare la cabina; così pure non potrà mai essere adibito a trasporto di materiali da costruzione, di mobili o comunque di oggetti che superino il peso consentito dalle norme per l'uso del mezzo stesso.

Ogni eventuale danno e relativa spesa per riparazione sarà imputata al condomino o affittuario responsabile.

Gli utenti comunque dovranno servirsi dell'ascensore con la dovuta prudenza, onde evitare sinistri alle persone e cose.

a) - Riscaldamento

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alla centrale termica, come la sostituzione caldaia il rifacimento parziale o totale dell'impianto e sostituzioni di attrezzature necessarie per il buon funzionamento e rendimento della centrale, ecc. sono a carico di tutti i condomini e sono ripartite in proporzione ai millesimi di comproprietà di ciascuno.

Le spese riferite invece alla gestione del riscaldamento, compresi eventuali anticipi o proroghe, sono a carico di tutti i condomini in proporzione alla superficie netta delle singole proprietà.

Nessun condomino può aumentare la superficie radiante del proprio alloggio o modificarne in modo sensibile il collocamento, salvo approvazione da parte dell'amministratore e dell'assemblea dei condomini. Così pure nessuno può rinunciare alla gestione del riscaldamento né sottrarsi al concorso dovuto, anche se sia stata diminuita la superficie radiante del suo alloggio.

Art. 8) - Pagamento delle quote condominiali

Tutti i proprietari delle singole unità immobiliari sono tenuti al pagamento delle spese di gestione e manutenzione del condominio richiesti dall'amministratore, il quale, come previsto dall'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del c.c., può procedere ingiuntivamente contro gli inadempienti e ritardatari, i quali saranno tenuti altresì al pagamento degli interessi moratori nella misura prevista dalla legge.

Capitolo 3°

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 1) - L'assemblea e l'amministratore

Gli organi del condominio sono l'assemblea e l'amministratore, come stabilito dagli art. 1129 e seguenti del codice civile con i poteri ed i vincoli da tali norme previsti, nonché con l'osservanza delle stesse norme per quanto riguarda le modalità

della convocazione e delle deliberazioni dell'assemblea.

Art. 2) - Organi ausiliari

L'assemblea potrà deliberare, con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. - 3° comma, l'istituzione di organi ausiliari, dotati di funzioni di studio o consultive.

Con l'approvazione del presente regolamento s'intende costituito l'organo ausiliario consultivo, composto da un rappresentante per ogni scala dell'edificio con funzioni di esprimere pareri all'amministratore nell'interesse del condominio e di assicurare un coordinamento tra questi e tutti i condomini.

Art. 3) - Attribuzione e convocazione assemblea

I condomini si riuniscono in assemblea per deliberare, ai sensi di legge, sugli argomenti riguardanti il condominio e sulla scelta dei modi di gestione dello stabile e dei servizi comuni. L'assemblea dei condomini si riunisce, in via ordinaria, ogni anno e non oltre i novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto annuale della gestione, del bilancio preventivo ed annessi prospetti di ripartizione; in via straordinaria, quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta, per iscritto e motivata, da almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore millesimale dell'edificio, come previsto dall'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Art. 4) - Modalità di convocazione dell'assemblea

L'assemblea è convocata, a cura dell'amministratore, mediante avviso per raccomandata da inviare a tutti i condomini, a norma di legge, almeno dieci giorni prima della data fissata, con allegati copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del prospetto di riparto delle spese.

L'avviso di convocazione deve indicare: il luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza; l'ordine del giorno con gli argomenti da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e la data, l'ora della riunione in seconda convocazione, che, comunque, dovrà

essere fissata in un giorno successivo alla prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima, come previsto dall'art. 1136 del codice civile.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

In caso di omissione o di rifiuto da parte dell'amministratore di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le stesse modalità suddette.

Art. 5) - Costituzione e validità dell'assemblea

L'assemblea non è validamente costituita e quindi incapace di deliberare, se non consta che tutti i condomini siano stati regolarmente invitati alla riunione.

L'assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore millesimale dell'intero edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio se in prima convocazione e sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno il 50% dei millesimi; se in seconda convocazione invece l'assemblea è validamente costituita con la presenza di un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore millesimale dell'intero edificio e sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti un terzo dei presenti in proprio o per delega all'assemblea ed almeno un terzo del valore millesimale.

A seconda dell'oggetto da deliberare sono valide tutte le deliberazioni, se approvate con le maggioranze previste dalla legge.

La validità della costituzione dell'assemblea viene accertata all'inizio della riunione con appello nominale e rimane efficace per tutta la sua durata, anche se qualche condomino si ritiri per qualsiasi causa.

Qualora l'assemblea non riesca a costituirsi né in prima né in seconda convocazione oppure, essendosi regolarmente e validamente costituita, non riesca a raggiungere le volute mag

gioranze per deliberare, ciascun partecipante, come previsto dall'art. 1105 del codice civile, è autorizzato a ricorrere all'autorità giudiziaria, affinché provveda sull'argomento, in camera di consiglio.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a sensi di legge e del presente regolamento sono impegnative per tutti i condomini ivi compresi gli assenti ed i dissenzienti, fatto salvo il diritto di opposizione nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137 - 2° comma del codice civile.

I verbali delle assemblee, contenenti l'elenco degli intervenuti alla riunione con l'indicazione dei rispettivi millesimi, la nomina del Presidente e Segretario, le deliberazioni adottate e le indicazioni di cui è stata richiesta l'inserzione, saranno trascritte in apposito registro e verranno firmati dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore, presso il quale ogni condomino interessato potrà prendere visione in qualunque momento ne faccia richiesta.

Copia del verbale d'assemblea dovrà essere inviata dall'amministratore ai singoli condomini entro 30 giorni dalla riunione.

Art. 6) - Nomina e compiti dell'amministratore

L'amministratore del condominio è nominato dall'assemblea a norma dell'art. 1129 C.C. e con le maggioranze previste dall'art. 1136 - 2° comma del codice civile e precisamente con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà delle quote millesimali dell'intero edificio.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere riconfermato o sostituito in qualunque momento, qualora vi siano gravi e giustificati motivi.

Il suo incarico sarà retribuito nella misura deliberata dall'assemblea ed accettata dall'amministratore.

Costui dovrà essere scelto tra professionisti idonei, anche in funzione di rappresentante e responsabile del condominio; infatti, nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge

e dei maggiori poteri conferitigli dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza del condominio per la tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi.

L'amministratore pertanto eserciterà tutti i compiti a lui spettanti, come previsto dagli art. 1130 - 1131 - 1133 del codice civile ed a norma del presente regolamento, ivi comprese le norme in esso richiamate dai contratti costitutivi delle singole proprietà e dai precedenti contratti preliminari di assegnazione degli alloggi; inoltre eserciterà le sue attribuzioni con i poteri e l'osservanza degli obblighi stabiliti dalla legge, ivi compreso il potere di procedere ingiuntivamente.

In particolare l'amministratore deve:

- a) - eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- b) - disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- c) - riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'edificio e per l'efficienza dei servizi comuni;
- d) - provvedere all'eventuale personale di pulizia ed alla sua sorveglianza;
- e) - stipulare i contratti relativi ai servizi ivi compresa la polizza assicurativa per il fabbricato;
- f) - convocare l'assemblea ordinaria annuale per rendere il resoconto della sua gestione.

L'amministratore dovrà tenere a disposizione dei condomini, nei cinque giorni che precedono l'assemblea, i libri, le schede ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione, nonché quelli riferiti ai bilanci consuntivi e preventivi. I provvedimenti adottati dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condomini, fatto salvo il ricorso all'assemblea ed eventualmente all'autorità giudiziaria da parte del condominio che si ritenga lesa.

Art. 7) - Gestione e riparto delle spese

Il bilancio d'esercizio sarà riferito al periodo 1° Luglio - 30 Giugno di ogni anno.

I pagamenti dovuti, relativi al preventivo e consuntivo approvati, avranno luogo entro 15 giorni per conguagli dovuti a qualsiasi titolo; invece, per le spese ricorrenti, in quattro rate anticipate entro il giorno 10 del mese di settembre - novembre - gennaio - marzo, fatte salve le deliberazioni diverse che l'assemblea potrà in seguito adottare.

I versamenti verranno effettuati dai condomini sul C/C intestato al condominio o presso l'amministratore pro tempore.

La ripartizione delle spese relative all'esercizio sarà fatta dall'amministratore del condominio ad ogni condomino, al quale verranno richieste le relative quote, il cui pagamento è obbligatorio per tutti i condomini in conformità alle norme giuridiche in materia ed al presente regolamento.

In caso di inadempienza o di ritardo nei versamenti delle quote dovute e, non oltre il decimo giorno successivo alla scadenza delle singole rate, l'inadempiente sarà tenuto al pagamento, altresì, degli interessi moratori nella misura prevista dalla legge, indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione, di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

Art. 8) - Domicilio legale dei condomini

Per ogni effetto legale e contrattuale, il domicilio di ciascun condomino s'intende eletto nel rispettivo appartamento.

Nel caso in cui lo stesso abbia cessato di abitarvi, è tenuto, entro 10 giorni dal suo trasferimento, a darne comunicazione scritta all'amministratore, indicando il suo nuovo domicilio. Così pure il condomino che, in seguito ad atto di cessione, subentra nella proprietà e quindi nei diritti e doveri del cedente, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63 - 2° comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto le sue generalità all'amministratore del condominio.

Art. 9) Controversie

Tutte le controversie attinenti comunque al condominio, siano queste causate da dissenso tra i condomini oppure tra essi e l'amministratore circa l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e di contratto che regolano il condominio, sono soggette alle competenze della giurisdizione ordinaria del Foro di Milano.

Capitolo 4°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 10) - Obbligatorietà del presente regolamento

Il presente regolamento, come pure le sue eventuali modificazioni o i nuovi regolamenti che siano stati approvati dall'assemblea a norma di legge, integra la normativa stabilita dai contratti di acquisto e dai contratti preliminari di assegnazione, senza modificare i diritti reali, sia di proprietà divisa o indivisa, sia di godimento che ne scaturiscono. .

Il presente regolamento obbliga pertanto tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, per sé, successori ed aventi causa, nonché tutti coloro che potranno divenire abitanti a titolo diverso, in quest'ultimo caso solidamente con i proprietari dell'unità immobiliare data in godimento. Il presente regolamento dovrà essere richiamato in ogni contratto di acquisto o di successivo trasferimento delle singole unità immobiliari.

Per tutto quanto non espressamente previsto e precisato dal presente regolamento di condominio, valgono le vigenti disposizioni di legge in materia.

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO

Regolamento di condominio per gli alloggi da cedersi in proprietà ai sensi della Legge 21 marzo 1958 n. 447, del D.P.R. 17 gennaio 1959 n. 2 e della Legge 27 aprile 1962 n. 231.

DISPOSIZIONI GENERALI ED ELEMENTI COMUNI

Art. 1 - Le norme contenute nel presente Regolamento costituiscono parte integrante del contratto di cessione in proprietà dell'alloggio e disciplinano il Condominio degli alloggi soggetti alla cessione in proprietà ai sensi del D.P.R. 17 Gennaio 1959 n. 2 e successive modificazioni.

Art. 2 - Fra i condomini di ciascun edificio costituiscono proprietà comune ed indivisibile le parti previste dall'art. 1117 del Codice Civile e quelle destinate tali per contratto. Sono escluse dal condominio le aree edificabili comprese nell'ambito del quartiere che restano pertanto di proprietà dell'Istituto con le conseguenti reciproche servitù.

Art. 3 - Per ogni conseguente effetto il valore proporzionale degli alloggi ceduti, ragguagliato a quello dell'intero edificio, è il valore espresso in millesimi nei singoli contratti di cessione in proprietà.

Art. 4 - E' fatto obbligo a ciascuno assegnatario che non abiti nell'appartamento e non occupi un locale facente parte del condominio, di comunicare all'Istituto e all'Amministratore del condominio il proprio recapito.

Art. 5 - E' vietato ai condomini:

a) di occupare, anche temporaneamente, gli anditi, gli androni, il cortile, il giardino, i lastrici o i terrazzi di proprietà ed uso comune, con costruzioni o altro, anche se avente carattere provvisorio. La occupazione delle anzidette parti comuni può essere tuttavia autorizzata dall'Amministratore solo per deposito di materiali ed attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini, e sempre se tali occupazioni siano limitate, come spazio, a quello minimo indispensabile prestabilito e come durata, a quella minima anche prestabilita. In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini;

b) di cambiare la destinazione del cortile comune o aggravare i diritti di uso già esistenti;

c) di applicare targhe, mostre o pubblicità qualsiasi sulle facciate, nei portici, negli androni, sulle scale ed in qualsiasi altra parte dei fabbricati, salvo quelle relative ai negozi ed agli studi, negli spazi a ciò destinati e salvo le targhette indicative sulle singole porte d'ingresso degli appartamenti, che dovranno essere sempre ed assolutamente decorose;

d) fare entrare e sostare anche temporaneamente, nell'androne e vestiboli, veicoli a trazione animale di qualsiasi genere, ed altri veicoli ingombranti che possono danneggiare le parti comuni; è consentito il passaggio e la sosta, quando questa non renda scomodo l'uso delle parti comuni, delle automobili dei condomini; è consentito inoltre il passaggio e la sosta temporanea anche delle automobili di terzi estranei all'inquilinato, per casi urgenti.

e) ogni godimento del proprio alloggio che possa arrecare danno od anche semplicemente pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti dello stesso.

Art. 6 - La facoltà di sopraelevare può essere esercitata dai condomini proprietari dell'ultimo piano.

Chi intende sopraelevare deve presentare all'amministrazione del condominio, almeno tre mesi prima della data di inizio dei lavori, copia del progetto tecnico, regolarmente approvato dagli organi competenti per l'esame ai fini di eventuali opposizioni da parte dei condomini interessati, ai sensi dell'art. 1127 del Codice Civile.

Entro breve termine, e comunque non oltre 30 giorni dalla data di ricezione del suddetto progetto, l'Amministratore deve invitare i condomini interessati a prenderne visione.

Tutte le parti della sopraelevazione, che per l'art. 1117 del Codice Civile sono da ascrivere alle parti comuni del fabbricato o che, comunque servono all'uso comune, da chiunque pagate o costruite, diventano di proprietà comune.

Chi sopraeleva deve corrispondere ai condomini dei piani sottostanti l'indennità di cui all'ultimo comma dell'art. 1127 del Codice Civile.

Art. 7 - I condomini non possono apportare innovazioni alle cose comuni anche se dirette al miglioramento e all'uso più comodo ed al maggior rendimento di esse, se non previa deliberazione dell'Assemblea dei condomini approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio, ai sensi del 5° comma dell'Art. 1136 del Codice Civile.

L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo di ripristinare le cose modificate e del risarcimento dei danni.

Qualora le innovazioni o modificazioni come sopra approvate importino una spesa molto gravosa o abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consistano in opere suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportare integralmente la spesa.

I condomini e i loro eredi o aventi causa possono in qualunque tempo partecipare ai vantaggi della innovazione o modificazione suscettibili di utilizzazione separata, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione delle opere nella misura del beneficio che ne ricevono a termini dell'art. 1123 del Codice Civile.

Ove si tratti di introdurre variazioni nella destinazione originaria di parti comuni a più condomini, occorre l'assenso dei condomini stessi. A determinare a questo effetto la volontà di ciascun condominio è necessaria, per ognuno dei condomini fra i quali è limitata la comunione delle parti la cui destinazione originaria si intende variare, la maggioranza prevista del C.C. in materia.

Art. 8 - Ogni condomino, nel piano o frazione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio od agli alloggi e locali degli altri condomini. Egli è tenuto inoltre ad eseguire tutte le opere necessarie ad evitare danni alle parti comuni o alla proprietà dei singoli condomini.

A tal uopo deve consentire, a richiesta dell'amministratore e previo congruo preavviso, l'accesso nell'interno degli alloggi e dei locali di sua proprietà per procedere alle opportune ispezioni circa i lavori da farsi od in corso di esecuzione sulle parti comuni del fabbricato nell'interesse tanto del singolo condomino che dell'intero condominio.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 9 - Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni nonché alle spese di amministrazione del fabbricato ed a quelle riguardanti il funzionamento dei servizi comuni e le innovazioni deliberate dalla maggioranza, in proporzione al valore millesimale della sua proprietà.

Le spese riguardanti le parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Nel caso vi siano più scale, cortili, lastrici solari, opere e impianti destinati a servire una parte dell'intero edificio, le spese sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità.

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai e dei lastrici solari ad uso esclusivo si ripartiscono secondo le regole degli articoli 1124, 1125, 1126 del Codice Civile.

Art. 10 - Sono ripartite fra tutti i condomini in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà di ognuno, tutte le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, le spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, come l'assegno all'amministratore, il salario della custode, l'assicurazione dello stabile contro i danni dell'incendio, dello scoppio del gas, della caduta dei fulmini e la R.C., illuminazione dei locali e spazi comuni, il consumo dell'acqua potabile di uso generale, ed anche quello di uso particolare quando non sia determinato dai singoli contatori, i contributi di fognatura e sgombero immondizie, le spese per la manutenzione ed il rifacimento di spazi verdi.

Nel caso di più fabbricati fruenti in comune di alcune parti o servizi, le spese relative alla gestione e manutenzione delle parti in comune, che in linea di massima ed a semplice titolo esemplificativo, possono essere costituite da: servizio di portineria, illuminazione spazi comuni, consumo acqua per innaffiamento spazi verdi, giardinaggio, ecc., saranno ripartite in quote proporzionali ai volumi dei singoli fabbricati.

Ciascun condomino non può, rinunciando al diritto di comproprietà sulle cose comuni, sottrarsi al pagamento del contributo alle spese predette.

Art. 11 - Le spese di esercizio relative al funzionamento dell'ascensore e quelle per la sua manutenzione, sono a carico dei condomini, da ripartirsi in proporzione all'uso potenziale che ciascuno di essi può trarne.

Le quote spese per i singoli piani saranno rappresentate da frazioni aventi per numeratore il numero d'ordine progressivo dei piani (compreso il piano terreno se l'ascensore va sino al terrazzo in comune o se scende in cantina, ed escluso in caso contrario) e per denominatore la somma di questi numeri d'ordine.

La ripartizione tra i condomini di uno stesso piano viene fatta in proporzione al valore delle rispettive proprietà.

Nessuno dei condomini potrà sottrarsi al concorso dovuto per le spese relative al funzionamento degli ascensori.

Art. 12 - Le spese per la manutenzione, la riparazione, o per l'eventuale ricostruzione dell'impianto centrale di riscaldamento (esclusi i tratti esistenti nei singoli alloggi che sono per intero a carico dei rispettivi assegnatari) sono a carico di tutti i condomini ripartiti in proporzione ai valori millesimali delle singole comproprietà.

Nessun condomino potrà (salvo speciali deroghe da approvarsi dall'Amministrazione o dall'Assemblea dei Condomini) aumentare il numero dei radiatori né spostarne in modo sensibile il collocamento.

Alla gestione dell'impianto provvederà l'amministratore, con l'acquisto diretto del combustibile o l'appalto a ditta specializzata, iniziandola e terminandola alle date deliberate dall'Assemblea dei condomini.

L'amministratore potrà anticipare la gestione nella quindicina precedente e continuarla in quella seguente, qualora lo ritenga necessario oppure nel caso gli venisse richiesto dalla metà + 1 dei condomini.

Nessuno dei condomini potrà rinunciare alla gestione del riscaldamento, né sottrarsi al concorso dovuto per le spese relative, anche se sia stato diminuito il numero dei radiatori nel suo alloggio.

Le spese relative alla gestione del riscaldamento, comprese le eventuali proroghe e gli anticipi, sono a carico dei condomini in proporzione della superficie delle singole proprietà.

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Art. 13 - L'assemblea dei condomini provvede:

- 1) all'approvazione del regolamento di condominio;
- 2) alla nomina, conferma e revoca dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;

- 3) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 4) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 5) alle innovazioni previste dal 1° comma dell'art. 1120 del C.C.,
- 6) alla ricostruzione dell'edificio;
- 7) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- 8) alle liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- 9) sui ricorsi presentati dai condomini contro i provvedimenti dell'amministratore.

Art. 14 - L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria una volta all'anno, e, in via straordinaria ogni volta che l'amministratore lo ritenga necessario o ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio ai termini dell'art. 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile (R.D. 30 marzo 1942 n° 318).

La convocazione è fatta mediante avviso da inviarsi per lettera raccomandata a ciascun condomino almeno 8 giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno e ora dell'adunanza, l'ordine del giorno e la data dell'eventuale adunanza in seconda convocazione da stabilirsi in giorno successivo alla prima adunanza e, in ogni caso, non oltre 10 giorni da questa.

L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione quando tutti i condomini sono stati invitati alla riunione e quando gli intervenuti — in proprio o per delega — rappresentano i 2/3 dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'intero edificio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza (la metà più uno) degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione l'assemblea delibera validamente con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 dei partecipanti al condominio e almeno 1/3 del valore dell'edificio.

I convenuti all'Assemblea nominano di volta in volta un presidente e un segretario scelti, di massima, fra i partecipanti al condominio.

Delle deliberazioni dell'Assemblea è redatto processo verbale da trascriversi in un apposito registro da tenersi dall'amministratore.

Al condomino che ne faccia richiesta deve essere rilasciata dall'amministratore copia conforme del verbale d'Assemblea entro 15 giorni dalla richiesta medesima.

Art. 15 - Ogni condomino può intervenire all'Assemblea anche a mezzo di rappresentante il quale deve essere munito di procura o di delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione e non può rappresentare più di tre condomini.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea da designarsi dagli interessati.

In difetto di tale designazione, vi provvederà per sorteggio il presidente dell'Assemblea.

I singoli condomini debbono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra essi e il condominio.

Il condomino, che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione.

AMMINISTRAZIONE

Art. 16 - L'amministrazione e la sorveglianza del fabbricato devono essere affidate ad un amministratore se il numero dei condomini sia superiore a quattro. L'amministratore potrà essere nominato anche se il numero dei condomini sia uguale od inferiore a quattro.

L'amministratore è nominato annualmente dall'Assemblea dei condomini la quale delibera validamente, sia in prima sia in seconda convocazione, con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

All'amministratore spetta un compenso nella misura stabilita dalla suddetta Assemblea.

Art. 17 - L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile.

Art. 18 - L'amministratore provvederà alla tenuta del libro giornale, del libro degli inventari e del libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea.

I condomini potranno, a richiesta, prendere visione dei predetti libri e di tutti gli altri che il condominio ritenesse di adottare e l'amministratore è obbligato ad esibirli.

Art. 19 - L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti le spese saranno classificate, oltre che per la destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione.

L'amministratore deve trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino almeno otto giorni prima di quello fissato per l'Assemblea e per lo stesso periodo deve tenere a disposizione dei condomini i documenti giustificativi di spesa.

Art. 20 - I contributi risultanti dallo stato di ripartizione delle spese, approvato dall'Assemblea, devono essere versati dai condomini entro 20 giorni dalla ricezione dell'avviso di pagamento o dalla data di ciascuna scadenza.

In mancanza, l'amministratore può, a termini dell'art. 63 delle « Disposizioni di attuazione del Codice Civile » (R.D. 30 marzo 1942, numero 318) ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nono-stante opposizione.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si protragga per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

I suddetti provvedimenti sono adottati senza alcun pregiudizio per tutti gli altri che conseguano dai mancati o ritardati pagamenti.

Art. 21 - Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e ad ogni altra esigenza urgente ed imprevedibile sarà costituito tra i condomini un fondo di riserva nella misura e con le modalità stabilite dall'Assemblea.

DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

Art. 22 - Gli appartamenti di ciascun edificio non possono essere destinati ad uso diverso dall'abitazione.

Resta tassativamente vietata la destinazione dei locali, anche se a pianterreno aventi comunicazione con l'interno dell'edificio, ad uso di pensioni, camere di affitto, scuole (anche di canto e di musica), asili d'infanzia, ricoveri, sale da ballo e ritrovi, istituti di esercizi fisici, ambulanze, case ed istituti di cura, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose; in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene, alla moralità ed al decoro dell'edificio.

I locali non potranno contenere apparecchi, macchine o impianti rumorosi, o emananti esalazioni sgradevoli o nocive, né essere adibiti a depositi di materiali infiammabili o esplosivi.

E' tassativamente vietato agli assegnatari di apportare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali senza la deliberazione dell'Assemblea di condominio; è in ogni caso vietato qualsiasi lavoro o variante, anche nel proprio alloggio, che possa comunque avere attinenza con la struttura organica dell'edificio da poterne menomare la statica, l'aspetto architettonico, o riuscire pregiudizievole per l'igiene.

Art. 23 - I rapporti di convivenza tra gli abitanti dell'edificio, siano essi condomini o inquilini, saranno regolati da apposito regolamento interno approvato con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 del Codice Civile.

Art. 24 - Nel caso di trasgressione alle norme del regolamento di condominio i condomini, oltre al risarcimento degli eventuali danni, a termini delle precedenti disposizioni, sono tenuti al pagamento della somma di lire _____ a titolo di sanzione, somma che verrà versata nel fondo di riserva di cui all'art. 21 del presente regolamento.

Art. 25 - Nel caso di alienazione, il nuovo proprietario dell'alloggio subentra nei rapporti condominiali assumendo tutti i diritti e doveri del cedente.

Art. 26 - Il condominio è tenuto a provvedere all'assicurazione del fabbricato contro i danni dell'incendio, dello scoppio del gas, della caduta del fulmine ed altri eventi calamitosi.

Spetta all'Assemblea dei condomini scegliere gli Istituti assicurativi e determinare la misura del capitale da assicurare che non potrà essere inferiore all'ammontare complessivo del valore attribuito a ciascun appartamento.

La spesa relativa è ripartita fra i condomini in proporzione ai valori millesimali.

Art. 27 - Al passaggio dell'amministrazione da parte dell'Ente proprietario o già gestore all'amministratore nominato dalla prima Assemblea valida, sarà provveduto al rendiconto all'amministratore stesso ed ai singoli condomini della gestione amministrativa tenuta dall'Ente.

Art. 28 - L'amministratore, sulla base dei documenti ricevuti dall'Ente proprietario o già gestore, provvederà a compilare il rendiconto per il periodo che va dalla data in cui è stato costituito il condominio ex lege alla fine del mese in cui è avvenuto il passaggio dei documenti contabili.

Gli eventuali conguagli a debito o a credito dovranno essere saldati entro venti giorni dalla ricezione della comunicazione del rendiconto. Trascorso tale termine, senza che il condomino abbia provveduto al pagamento, l'amministratore applicherà una penalità pari al 5 % della somma dovuta, pregiudicata restando l'applicazione dei provvedimenti previsti dall'articolo 20 del presente regolamento.

Art. 29 - Per tutto quanto non contemplato dal presente regolamento si applicano le disposizioni di Legge.

N.B. - Si precisa che a seguito di circolare ministeriale 276 dell'8-4-65 fanno parte del condominio anche « gli acquirenti che hanno pattuito la corresponsione rateale del prezzo ».