

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
FABBRICATO IN MESERO
CONDOMINIO S. BERNARDO

art.1) Tutte le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono obbligatorie per tutti i condomini e proprietari singoli degli immobili siti in Mesero Via S. Bernardo angolo Via C. Noè e Via S. Eusebio, i quali rappresentano il *Condominio S. Bernardo*.
Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento valgono le disposizioni di Legge vigenti in materia, con particolare riferimento agli art. 1120, 1121 (in materia di innovazioni), 1102 (in materia di uso e modificazioni delle cose comuni).

Proprietà comuni

art.2) Sono oggetto di proprietà ed uso comune a tutti i condomini della palazzina e delle villette, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose ed impianti dell'edificio condominiale che in base agli atti di assegnazione, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore.

Specificatamente sono comuni a tutti i condomini:

- l'area su cui sorge la palazzina e le villette, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini ad uso comune, cortile, il sottosuolo, le fondazioni, il tetto e i lastri solari, i muri maestri, pilastri ed architravi necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali che siano di facciata;
 - gli androni di ingresso, le scale, i pianerottoli, i passaggi alle cantine, le bocche di lupo, gli infissi e serramenti che si trovano in tali parti;
 - i locali macchine ascensori, i vani ascensori, il locale contatori elettrici, gli impianti elettrici e di forza motrice di interesse generale, l'impianto antincendio, pozzi, le cisterne, le fognature, gli impianti di gas, luce, telefono, ed antenna televisiva comune, acqua e fognatura fino agli attacchi con le proprietà individuali e le canine fumarie;
 - il corsello sotterraneo per l'accesso ai box e relativa zona di manovra;
- In generale sono comuni ed indivisibili tutte le parti dell'edificio, le opere e le installazioni ed i relativi manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed uso dell'edificio stesso e tutto quanto previsto dall'art. 1117 c.c..
- La quota di proprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nella tabella allegata.

Uso delle parti comuni

art.3) Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Il tutto secondo quanto disposto dall'art. 1102 del codice civile.

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza dei divieti:

- 1) occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo, con costruzioni e con qualunque oggetto, come bidoni per immondizia, vasi di fiori, bauli, mobili, ecc.
- 2) alloggiare animali di *grossa taglia* limitatamente per i condomini proprietari della palazzina e negli spazi comuni; *permettendo animali di piccola taglia nel rispetto della quiete condominiale e pubblica*.
- 3) stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali.

E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, aperture di porte o finestre e simili), senza preventivo avviso scritto all'amministratore, il quale, entro i 10 giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario, potrà intimare – sol perciò che riguarda le parti comuni – la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

E' vietato al singolo condomino di far riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità;

- 4) è vietato ai condomini il lavaggio e il parcheggio di automezzi nel corsello coperto dei box e relative zone di manovra;
- 5) è vietato ai condomini effettuare chiusure abusive di balconi e terrazzi con verande.
- 6) gettare oggetti e materiale di rifiuto dalle finestre, terrazzi o balconi; imbrattare le facciate, l'ingresso, le scale o altri luoghi di interesse comune;
- 7) di destinare le autorimesse ad abitazione od alloggio temporaneo di persone;
- 8) di battere tappeti, abiti, biancheria, ecc. prima delle ore 8,00 e dopo le ore 10,00;
- 9) valersi di canne o condotti non esplicitamente destinati al proprio appartamento;
- 10) di apporre cartelli, targhe o simili su portoni e cancellate dell'intero condominio;
- 11) è vietato adibire i locali di abitazione ad uso: pensione, scuole di ballo, di canto, di musica, ecc. essendo in generale vietata qualsiasi destinazione che possa arrecare disturbo o offendere la moralità e il buon costume;
- 12) parcheggiare auto e moto nell'androne coperto della palazzina, onde evitare di arrecare danni ed impedimenti ai pedoni, ed ostacolare con biciclette il porticato della palazzina su Via S. Bernardo angolo Via C. Noè;
- 13) depositare i rifiuti (umido, resto, cartone e plastica), al di fuori delle aree assegnate e quindi in prossimità di confini di proprietà con altri condomini, evitando di imbrattare muri di cinta e lasciare depositi putrificanti.

Sono considerate di interesse comune dei condomini le facciate dello stabile, anche se di proprietà singola, come balconi, infissi, ringhiere, ecc.

Qualunque modifica a tali parti deve pertanto essere preventivamente approvata dall'assemblea secondo la maggioranza di Legge.

Destinazione delle proprietà individuali

art.4) E' vietata qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza e con il normale uso delle parti comuni.

I locali al piano terra destinati a negozio e a piano interrato destinati a magazzino, restando gli altri divieti, non potranno essere adibiti a laboratorio o deposito di merci maleodoranti o deposito di materiale o sostanze pericolose.

A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8 e dopo le 22 – sabato e domenica dalle ore 10 alle ore 22, nonché l'esercizio di attività propaganti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la normale tollerabilità.

Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art. 2049 c.c., ed è altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti e impianti nella sua proprietà esclusiva.

art.5) Non potrà essere intrapresa dai singoli condomini nessun'opera esterna o innovazione che modifichi l'architettura o anche semplicemente l'estetica del fabbricato, a norma dell'art. 1119 c.c..

Ciascun condomino potrà eseguire nei propri locali quelle opere interne che non risultino di pregiudizio alla stabilità e sicurezza dell'edificio: tali opere saranno ad esclusivo carico dell'interessato e dovranno preventivamente essere autorizzate dall'amministratore del condominio. L'autorizzazione non esime il condomino dalla sua piena responsabilità civile e penale sia nei riguardi degli altri condomini che verso terzi.

art.6) Il condomino non può rinunciare al diritto sulle cose di proprietà comune sottraendosi al contributo delle spese per la loro conservazione a norma dell'art. 1118 c.c..

art.7) E' dovere del condomino comunicare notizia all'amministratore di qualsiasi guasto che avesse a verificarsi nei manufatti ed impianti di proprietà comune.

A richiesta dell'amministratore il condomino deve consentire che nell'interno del proprio appartamento si proceda ad ispezioni ed eventualmente all'esecuzione dei lavori che fossero necessari nell'interesse del condomino e di altri condomini, salvo il diritto di rivalsa dei danni.

Qualora l'appartamento fosse dato in locazione, il conduttore deve accettare tutte le obbligazioni dipendenti dal regolamento di condominio, ferma la solidarietà con esso affittuario del proprietario locatore.

art.8) In caso di trasferimento di proprietà, il condomino è tenuto a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario ed a fare conoscere agli stessi il contenuto del regolamento di condominio. Tale conoscenza dovrà essere espressamente richiama nell'atto di trasferimento.

art.9) Il condomino che assentandosi intende lasciare disabilitato il proprio alloggio per oltre due giorni è tenuto a consegnare le chiavi della porta di ingresso a persona di sua fiducia facilmente reperibile, affinché, in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per procedere alle riparazioni di eventuali guasti che potessero arrecare danno agli altri condomini.

art.10) La misura dei diritti di ciascun condomino sulle parti di proprietà comune - indivisibile e irrinunciabili - indicate nell'art. 2 è proporzionata al valore delle rispettive proprietà espresse in millesimi.
Tale punteggio, salvo diverse disposizioni dal presente Regolamento, serve anche a determinare la misura del contributo di ciascun condomino alle spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione delle cose comuni, alle spese di gestione e amministrazione, alle spese per l'assicurazione dell'edificio.

Ripartizione spese comuni

art.11) Le spese destinate a servire i condomini in misura diversa sono ripartite in proporzione all'uso che ciascun condomino può fare e precisamente:

A) Le spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti e dei solai saranno ripartite solamente fra i condomini interessati secondo il disposto dell'art. 1125 del c.c.

B) Le spese di pulizia delle scale, le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale (tinteggiatura, ripristini vari, ecc.) saranno ripartite per millesimi di proprietà secondo quanto disposto dall'art 1124 del c.c. solo da coloro che usufruiscono di tale servizio : il 50% in ragione dei millesimi di proprietà ed il restante 50% in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

C) le spese (manutenzione e gestione) per gli ascensori verranno ripartite fra i condomini che usufruiscono di tale servizio (palazzina): il 50% in ragione dei millesimi di proprietà ed il restante 50% in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, come disposto dall'art 1124 del c.c.

D) le spese di interesse generale come le spese di amministrazione verranno suddivise per millesimi di proprietà;

E) le spese per la fornitura dell'acqua potabile saranno ripartite fra i condomini in base alla lettura del contatore diviso per il numero delle persone.

Le spese per l'irrigazione dei giardini delle villette saranno ripartite in ragione di una (1) persona in più, solo da coloro che usufruiscono esclusivamente di tale servizio.

F) le spese di consumo energia elettrica saranno ripartite per i millesimi di proprietà e nel seguente modo: 30% consumo – *palazzina e villette* -parti comuni (cancello elettrico, illuminazione corsetto box sotterraneo, pompa sollevamento sommersa), 50% consumo – *palazzina* – forza motrice ascensore; 20% consumo – palazzina – parti comuni (luci scale, androni coperti, cantine, giardino condominiale).

G) le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile e dei giardini condominiali saranno ripartite in ragione dei millesimi di proprietà.

H) le spese per ripristino o rifacimento delle facciate della palazzina saranno ripartite in base alla quota di proprietà millesimale dei beni facenti parte della palazzina stessa (appartamenti, cantine e box) escluso villette e box autonomo e viceversa.

art.12) Per provvedere alle spese straordinarie di nettezza, di illuminazione dell'edificio, alle spese per i servizi comuni, nonché per l'ordinaria manutenzione delle parti comuni, l'amministratore dispone di un fondo comune secondo il preventivo approvato dall'assemblea.
Nessun condomino può sottrarsi al pagamento dei contributi delle spese.

art.13) I condomini sono tenuti all'osservazione del presente Regolamento e a farlo osservare dai suoi familiari e dipendenti.

Organi del Condominio

art.14) Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono: l'Assemblea dei condomini, il Consiglio di condominio, l'Amministratore.

L'assemblea

Art. 15) L'assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono gli interi edifici.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà non può intervenire in assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto della legge all'art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Qualora condomino sia una società, questi interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare o procuratore o un altro condomino.

La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce.

Organi dell'Assemblea

art.16) L'assemblea si riunisce in via ordinaria 15 giorni prima dalla chiusura dell'anno amministrativo, ed in via straordinaria tutte le volte che l'amministratore lo ritenga opportuno o quando ne sia fatta richiesta scritta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

art.17) L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore a mezzo lettera raccomandata *a mano* indirizzata personalmente a ciascun condomino e spedita almeno 10 giorni prima della data fissata per la convocazione.
L'avviso di convocazione dovrà contenere:

- l'indicazione del giorno, del luogo e dell'ora dell'adunanza sia in prima che in seconda convocazione, questa da fissarsi a norma di Legge art. 1136 c.c.;
- l'ordine del giorno e la firma dell'amministratore.

Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli condomini: non può infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio all'amministratore.

art.18) L'assemblea in prima convocazione si intende validamente costituita con l'intervento almeno di due terzi (2/3) dei condomini, che rappresentino anche almeno due terzi (2/3) del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
L'assemblea ordinaria deve discutere, approvare e modificare il rendiconto di gestione preventivo ed il conto delle spese occorrenti per la conservazione e manutenzione delle cose comuni e di uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, nomina dell'amministratore e dei membri del Consiglio che durano in circa un anno.
Tanto quanto l'amministratore che i consiglieri sono rieleggibili.

art.19) L'assemblea nomina tra gli intervenuti un *Presidente* ed un *Segretario* che potrà essere l'amministratore.
Il presidente ha il compito di verificare la presenza del numero legale dell'assemblea, la validità delle deleghe e coordina la discussione dell'ordine del giorno.
Il Presidente chiama uno dei presenti a fungergli da Segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

art.20) Ogni comproprietario ha il diritto di votare in ragione dei millesimi di proprietà assegnati ai locali posseduti, ove non possa o non voglia intervenire, ha il diritto di farsi rappresentare, ma nessuno potrà rappresentare più di due condomini.
La delega deve essere scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce.
L'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

art.21) Nel caso che l'assemblea di prima convocazione non potesse aver luogo per mancanza di numero legale, la successiva assemblea di seconda convocazione si riunirà entro 3-4 gg. dalla prima e sarà valida se si ripeterà in un numero di voti che rappresentino 1/3 dei partecipanti al condomino ed almeno 1/3 del valore dell'edificio.

art.22) Le deliberazioni dell'assemblea prese in conformità di Legge e di Regolamento sono obbligatorie per tutti i condomini dissenzienti, astenuti, minoranza e non intervenuti, a questi ultimi dovrà essere notificato un estratto del verbale.
Avverso alle deliberazioni contrarie alla Legge ed al Regolamento di Condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, ma il ricorso

non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione non sia ordinata dall'autorità stessa. Il ricorso deve essere proposto entro 30 g. dalla data di deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

art.23) Delle deliberazioni dell'assemblea deve essere redatto processo verbale il quale deve

contenere:

- il luogo e la data di adunanza e dell'ordine del giorno;
- cognome dei condomini intervenuti e rappresentati con l'indicazione delle rispettive quote di condominio;
- la nomina del Presidente e del Segretario e constatazione della regolarità dell'assemblea;
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione dell'esito delle relative votazioni.

Il verbale deve essere trascritto nel registro dei verbali e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'amministratore, nei successivi 30 gg., trascorsi i quali in mancanza di reclami davanti all'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato.

Le comunicazioni di convocazione dell'assemblea, consegna verbali o altro, devono essere inviate con raccomandata R.R. ai condomini oppure devono essere inviate con raccomandata a mano.

art.24) Qualunque controversia nascesse fra i condomini, e fra questi e l'amministratore per l'interpretazione delle norme di Legge e di Regolamento di condominio, sarà deferito al giudizio inappellabile di tre arbitri, amichevoli compositori, non tenuti ad alcuna formalità di procedura, nominati dalle due parti contendenti, uno per ciascuno, ed il terzo arbitro da eleggersi dai due e, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale competente per territorio.

Il Consiglio di Condominio

art.25) Qualora l'assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un Consiglio di Condominio composto da un numero dispari di condomini, con il compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni.

Ha inoltre la funzione di conciliare eventuali divergenze che sorgessero fra i condomini.

Amministratore

art.26) L'amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Il compenso annuo dell'amministratore verrà determinato al momento della nomina.

art.27) L'amministratore ha rappresentanza giuridica del condominio di fronte ai singoli proprietari ed a terzi, anche in giudizio.

In tale qualità può promuovere azioni sia contro i condomini che contro terzi, può essere convenuto a giudizio e ricevere legalmente notifica delle ordinanze delle autorità e degli atti in genere interessanti il condominio.

art.28) Spetta all'amministratore di provvedere:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini e di assicurare l'osservanza del regolamento, con ampi poteri di decidere tutte le azioni;
- alla riscossione dei contributi ed al pagamento delle spese di amministrazione;
- all'assunzione ed al licenziamento della persona addetta alla pulizia dei vani comuni, sentito il parere dell'assemblea;

- a derimere, se possibile, le eventuali controversie fra i condomini;
- a rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni;
- alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, libro cassa, al pagamento delle imposte, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrativa e di polizia;
- a tutti gli atti in genere che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni;
- a ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;
- a predisporre per ogni gestione annuale un progetto preventivo di spesa, detto preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea;
- a presentare all'assemblea entro il termine di ogni gestione annuale, il bilancio della gestione passata.

L'amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei condomini

art.29) In base al progetto di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea dei condomini, l'amministratore ha il diritto di esigere da ciascuno la rispettiva quota secondo la rateazione stabilita, ricorrendo anche a provvedimenti ingiuntivi verso gli inadempienti ai quali saranno addebitate le maggiori spese oltre gli interessi dell'uno per cento per ogni mese.

Art.30) L'amministratore deve tenere i seguenti libri:

- a) elenco dei condomini con l'indicazione delle generalità e residenza e gli estremi del rispettivo titolo di possesso;
- b) una copia dei tipi planimetrici dell'immobile e relative dichiarazioni di conformità degli impianti previste dalle leggi vigenti;
- c) il libro cassa per le annotazioni delle entrate e delle uscite;
- d) inventario delle cose mobili di proprietà del condominio;
- e) il libro dei verbali

Disposizioni finali

art. 31) Il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale, e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc. provocati dal conduttore stesso.

Si precisa in particolare che il condomino non può servirsi dell'opera dell'amministratore per l'eventuale riscossione di quote condominiali dall'inquilino.

art. 32) Gli interi edifici condominiali devono essere assicurati contro i danni derivanti da incendi o da azioni del fulmine o da responsabilità civile, nonché contro i rischi dello scoppio del gas, rischi elettrici, rottura per ricerca del guasto, ecc., salvo le convenzioni particolari che i singoli condomini avessero all'uopo a stipulare per le loro proprietà individuali.

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio condominiale e dovrà essere modificato in base all'indice Istat.

art. 33) Ogni condominio può installare, mediante opere che non pregiudichino la stabilità o provochino danni, a proprie spese delle tende alla base del balcone del piano superiore, limitatamente alla parte di edificio che non si affaccia sulla via pubblica. L'amministratore potrà, se nel caso, sentito il parere del consiglio di condominio, impartire istruzioni vincolanti sulla qualità, caratteristiche e colore delle tende.

art.34) Ciascun condominio deve notificare all'amministratore del condominio il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà, facente parte del presente condominio.

I condomini che abbiano affittato la loro proprietà ad altre persone sono tenuti a comunicare per iscritto le nuove generalità all'amministratore con la durata dei contratti e obbligazioni ad esse necessarie.

L'amministratore non è tenuto ad avere rapporti con l'inquilino.

Tali rapporti (riscossione canoni di affitto e riscossione delle quote condominiali) esulano dall'amministrazione condominiale.

Debitore del contributo è il condomino proprietario, non l'inquilino, nel caso la proprietà esclusiva sia stata locata.

Se per qualsiasi motivo l'inquilino non dovesse provvedere al pagamento delle rate di spesa di gestione, debitore del contributo è il condomino proprietario dell'unità locata.

art.35) Il presente Regolamento è quello approvato a maggioranza dall'assemblea (a norma del 2° comma art. 1136 c.c.), debitamente accettato ed approvato dai singoli condomini.

art.36) Al presente Regolamento di Condominio viene allegata la tabella delle quote millesimali di proprietà dei condomini. Esse sono anche riportate sugli atti notarili di ogni condomino.

art. 37) Per ogni procedimento giudiziario sarà competente l'Autorità Giudiziaria di Milano.

Letto, confermato e sottoscritto.

Mesero addi. 9 aprile 1999

Allegata: Tabella millesimale