
Condominio Via Gonzaga n. 4 - 6 20123 Milano

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1 - Proprietà comune

Sono di proprietà ed uso comune di tutti i Condomini - proprietà e uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili - tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola e individuale di un condomino.

Specificatamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'uno con le sue pertinenze, il sottosuolo, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, i pilastri e le architravi necessarie alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrale, quelli del vano scala e il tetto;
- portone, androne, scale, ballatoi, gli infissi e serramenti, le opere decorative;
- il locale occupato dall'impianto della centrale termica;
- gli impianti degli ascensori con relativo vano corsa, i macchinari, le cabine, le porte di accesso alle cabine, i locali motori e tutti quei manufatti e accessori necessari al loro funzionamento;
- l'eventuale impianto centralizzato dell'antenna per la ricezione della TV;
- l'impianto citofonico, esclusi i negozi;
- le canne fumarie, gli impianti elettrici e di forza motrice, gli impianti del gas, della luce, dell'acqua e delle fognature, fino alle proprietà individuali;
- è considerato bene comune dei condomini anche l'estetica delle facciate verso tutti i quattro lati, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva - come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, tende parasole, ecc. - il tutto relativo all'edificio individuato al N.C.E.U. di Milano, nonché tutto quanto previsto dall'art. 1117 Cod. Civ.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nel titolo di acquisto e nella allegata Tabella Millesimale.

Art. 2 - Uso delle parti comuni

Sono vietati in modo tassativo i seguenti usi delle cose comuni:

1. occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo: fanno eccezione le operazioni di carico e scarico durante i traslochi;
2. alloggiare animali negli spazi comuni;
3. stendere panni fuori dai balconi o 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, apertura di porte e/o finestre e/o simili, modifiche alle tubazioni), o l'estetica o il decoro o la stabilità dell'edificio, senza il preventivo avviso all'amministratore, il quale, entro 10 (dieci) giorni dall'avviso - se lo riterrà opportuno - potrà intimare - solo per ciò che riguarda la parti comuni - la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

E' vietato al singolo condomino di eseguire riparazioni delle parti e degli impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare all'amministratore gli estremi dell'opera e della riparazione intrapresa e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.

E' vietato ai condomini proprietari delle cantine di effettuare scavi di qualunque genere e di depositarvi materiali infiammabili e/o comunque pericolosi, nonché qualsiasi opera che intacchi o pregiudichi i cementi armati di struttura dell'edificio.

Art. 3 – Innovazioni

I condomini, con la maggioranza indicata all' art. 6) [ASSEMBLEA – Validità delle delibere - lettera b)], possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento o all' uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono però vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza statica del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni e/o taluni impianti o servizi comuni dell' edificio inservibili all' uso e/o godimento anche di un solo condomino.

Qualora l' innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. In tale ipotesi, i condomini e i loro eredi o aventi causa possono, tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell' innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione (computate al valore attuale, pro quota millesimale) e di manutenzione dell' opera. 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 sopportarne integralmente la spesa.

Le norme contenute nel presente articolo di applicano soltanto per le innovazioni e non per le spese straordinarie di conservazione, restauri e ricostruzione delle parti e degli impianti comuni, per le quali non è ammissibile per la minoranza dissenziente sottrarsi al contributo, adducendo la voluttarietà (accessorietà) o la gravosità.

Per innovazioni si debbono intendere quelle opere nuove, impianti o manufatti, prima inesistenti, che mutano la consistenza e le destinazioni delle parti comuni; sono innovazioni utili quelle che migliorano l' utilizzazione delle parti e degli impianti comuni; sono innovazioni voluttuarie quelle che attengono soltanto al decoro; sono innovazioni vietate quelle che interessano anche indirettamente la struttura portante di cemento armato o che pregiudicano i diritti anche di un solo condomino.

Art. 4 – Destinazione delle proprietà individuali

Le destinazioni delle singole unità condominiali, dei locali e delle parti comuni sono quelle che risultano dai singoli atti di compravendita.

Pertanto le singole unità immobiliari destinate ad appartamenti devono essere destinate esclusivamente a civile abitazione. Fatte salve le disposizioni e le autorizzazioni delle competenti Autorità, è tuttavia ammessa la destinazione ad ufficio, a studio professionale o commerciale, ad ambulatorio medico per malattie non contagiose, a condizione che siano conservati il decoro e la tranquillità dello stabile, che le parti comuni e gli impianti comuni non siano assoggettati ad un uso eccedente la normalità, in conseguenza di tali destinazioni.

E' tuttavia fatto tassativo divieto di destinare le unità immobiliari a deposito merci, all' esercizio della prostituzione, a laboratori, a scuole, a circoli, a ritrovi, a pensioni, a esercizi con lavorazioni rumorose diurne o con attività notturne, di osterie, di sale da ballo, di pompe funebri e di attività comunque rumorose, molestie e/o maleodoranti.

I negozi potranno essere adibiti soltanto a vendita al dettaglio, con divieto, comunque, di lavorazioni rumorose diurne o attività notturne oltre le ore 22,00.

A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze secondo i limiti di portata dei solai nonché l' uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8,00 e dopo le ore 22,00.

Le cantine sono destinabili solo ad uso accessorio degli appartamenti degli uffici e/o dei negozi, e non sono locabili separatamente dalla proprietà della quale costituiscono pertinenza.

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

Art. 5 – Amministratore

Nomina e revoca dell' Amministratore

L'Amministratore del condominio, che dura in carica un anno e può essere riconfermato, viene nominato o revocato dall'assemblea, con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti alla stessa e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 Cod. Civ.).

Tale figura può essere una persona fisica o una società nella persona del legale rappresentante. L'assemblea determina il suo compenso annuale.

Doveri e poteri dell'Amministratore

L'Amministratore deve:

- eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini;
- curare l'osservanza del "Regolamento di Condominio", con ampi poteri di decidere tutte le azioni necessarie allo scopo; le azioni giudiziarie che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza saranno attivate dopo autorizzazione apposita dell'assemblea;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, con il fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
- riscuotere le quote ordinarie e straordinarie ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni, applicando in caso di morosità quanto previsto dal 3° comma dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile;
- compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;
- rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali, sia nei confronti dei terzi sia nei confronti dei singoli condomini;
- ordinare i lavori di manutenzione che rivestano carattere di urgente necessità, con obbligo di riferire alla prima successiva assemblea;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro verbali, del libro cassa, delle copie dei titoli di acquisto dei singoli condomini, al pagamento delle imposte e delle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori e con le autorità amministrative e di polizia;
- predisporre per ogni gestione annuale un progetto preventivo di spese, dettagliato per ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino e ad ogni singola unità immobiliare; detto progetto di preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; tale approvazione darà titolo all'amministratore per agire nei confronti dei condomini morosi;
- presentare all'assemblea per l'approvazione, entro sessanta giorni dal termine di ogni esercizio finanziario annuale, il bilancio della gestione passata.

Nell'adempimento del proprio mandato l'amministratore può farsi coadiuvare da persone di sua fiducia a sue spese e sotto la propria responsabilità.

Art. 6 – Assemblea

Partecipanti e deleghe

L'assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

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

Qualora condomino sia una società, questa interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di persona espressamente delegata.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso (ad esempio marito e moglie, ecc.) ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona designata per iscritto dagli altri comproprietari pro-indiviso.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare, un altro condomino o un'altra persona munito di procura.

E' illegale la delega a terzi da parte del delegato. La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea alla quale quell'invito si riferisce. I condomini si impegnano a non conferire più di tre deleghe alla stessa persona e a non conferire deleghe all'amministratore o al portiere.

Convocazione

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 60 (sessanta) giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore, di sua iniziativa o su richiesta di tre o più condomini che rappresentino un sesto del valore del fabbricato, dovrà convocare un'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invio dell'invito a tutti i condomini, mediante lettera raccomandata A.R.. L'invito deve contenere l'Ordine del Giorno, con il dettaglio degli argomenti da discutere. L'invito deve pervenire al domicilio di ciascun condomino almeno 5 (cinque) giorni liberi prima della data fissata per l'assemblea.

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 almeno 10 (dieci) giorni prima dell'assemblea.

Ogni volta l'assemblea elegge un Presidente, che ha il compito di verificare le ricevute della spedizione degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'Ordine del Giorno. Il Presidente chiama uno dei presenti o l'amministratore a fungere da segretario; a questi viene affidato il compito di redigere il verbale.

Validità delle delibere

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, i quali devono rappresentare almeno i due terzi del valore del fabbricato. Sono valide le delibere approvate con i voti della maggioranza degli intervenuti e pari almeno alla metà del valore del fabbricato.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli, corrispondenti almeno ad un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore del fabbricato.

Fanno eccezione

a) le delibere concernenti:

- la nomina e la revoca dell'amministratore,
- le liti giudiziarie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore,
- la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie - ivi compresi i restauri o i rifacimenti e la verniciatura di ogni parte delle facciate (anche per gli enti e infissi di proprietà esclusiva che interessano l'estetica dell'edificio) -

che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio;

b) le delibere concernenti:

- le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti o servizi comuni,
 - la costruzione di nuovi impianti e l'attivazione di nuovi servizi comuni,
- che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini che rappresentino almeno due terzi del valore dell'edificio;

c) le delibere concernenti modifiche al presente regolamento, che devono essere adottate con il consenso di almeno due terzi di tutti i condomini.

Limiti dei poteri dell'assemblea

L'assemblea non può deliberare:

in violazione delle leggi dello Stato vigenti;

modifiche al Regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche da un solo condomino;

su argomenti che non siano iscritti all'Ordine del Giorno.

Verbale dell'assemblea

Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario, quanto segue:

1. il luogo, l'ora di inizio e di chiusura, l'Ordine del Giorno dell'assemblea;
2. l'elenco degli intervenuti, di persona o per delega, con le rispettive quote millesimali;
3. il resoconto dettagliato della discussione, il testo delle delibere prese con l'indicazione della relativa maggioranza, le eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome dei proponenti.

Il verbale deve essere firmato dall'amministratore, dal presidente dell'assemblea, dal segretario e da un altro condomino, non da terzi intervenuti in qualità di delegati.

L'amministratore è tenuto a inviare, a mezzo raccomandata, copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti sia assenti, entro 10 (dieci) giorni dalla data in cui si è tenuta l'assemblea.

Impugnazione delle delibere

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino, assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario, può far ricorso all'Autorità giudiziaria.

Il ricorso – sotto pena di decadenza – deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro 30 (trenta) giorni dalla data della delibera e dagli assenti entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Separazione di responsabilità per liti giudiziarie

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza.

Tale volontà va notificata, con atto di significazione a mezzo ufficiale giudiziario, all'amministratore del condominio, entro 30 (trenta) giorni dalla data della delibera per i presenti dissenzienti, e dagli assenti entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Se la causa ha esito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

Art. 7 – Ripartizione delle spese comuni

Le spese per

- ◆ amministrazione,
- ◆ fognatura,
- ◆ sistemazione e mantenimento del tetto e dei passaggi comuni di accesso all'edificio,
- ◆ restauro, pulizia, tinteggiatura delle facciate dell'edificio, ivi comprese verniciature delle imposte, delle tapparelle, delle ringhiere e dei balconi, anche di proprietà esclusiva,
- ◆ imposte, tasse e assicurazioni riguardanti l'edificio nel suo complesso e in genere tutte le spese per la conservazione, le innovazioni (salvo quanto indicato all'art. 3), la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e degli impianti comuni dell'edificio,

vengono ripartite tra tutti i condomini, in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore delle proprietà di ciascuno. Nessun condomino può sottrarsi al contributo per le spese sopraindicate, in proporzione alla propria quota millesimale, nemmeno nel caso in cui non tragga diretto vantaggio o beneficio o non sia interessato per qualsivoglia motivo alle spese stesse, accettandosi il principio della solidarietà condominiale. E' tuttavia ammesso che l'assemblea, nell'approvare una spesa che non sia quella del restauro o della tinteggiatura delle facciate, e che sia nell'interesse di un solo gruppo di condomini, determini contemporaneamente come tale spesa vada, eccezionalmente e solo per quella volta, ripartita.

Ripartizione delle spese di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è cosa comune e appartiene a tutti i condomini pro-indiviso, ad eccezione delle derivazioni e di quelle parti dell'impianto che si trovano all'interno delle proprietà individuali. Le spese straordinarie, quelle eventuali di ammortamento, di regolarizzazione, di isolamento e di ricostruzione dell'impianto comune vanno suddivise fra tutti i partecipanti, in base al valore espresso in millesimi della comproprietà di ciascuno. All'inizio di ogni gestione annuale, l'assemblea delibera l'eventuale quota da accantonare per l'ammortamento dell'impianto. Le spese relative, invece, all'uso, all'esercizio e alla manutenzione ordinaria e alla ripartizione dell'impianto comune vanno ripartite in base ai millesimi delle singole proprietà.

Nessun condomino può rinunciare all'uso del riscaldamento né può sottrarsi per nessun motivo al pagamento della sua quota di spesa, ivi compreso lo sfitto totale e l'assenza dall'appartamento.

Salvo diversa disposizione di legge, il periodo normale di riscaldamento è determinato dalla Legge vigente in materia e integrato dalle direttive comunali del Sindaco di Milano.

Come già indicato nell'art. 5, riguardante le attribuzioni dell'amministratore, è facoltà di quest'ultimo, sentito il Consiglio di Condominio (se esistente), di anticipare o ritardare l'inizio, come di anticipare o ritardare il termine, del periodo di riscaldamento a seconda dell'andamento stagionale, rispetto al periodo consuetudinario.

Qualora si decida di affidare il riscaldamento in appalto a una ditta all' uopo attrezzata, la lettura e la discussione di tutte le offerte pervenute all'amministratore deve essere fatta durante l'assemblea ordinaria annuale, previo esame da parte del Consiglio di Condominio (se esistente).

Qualora delle deficienze nella erogazione si manifestino solo in una o in alcune proprietà individuali, i danneggiati possono chiedere – a proprie spese e allegando la richiesta – la perizia di un professionista tecnico del settore, con la quale si dimostri che la deficienza non è causata da colpa o da nuova opera dei danneggiati stessi. Se ciò fosse dimostrato i danneggiati possono chiedere che l'impianto sia nuovamente regolarizzato a spese del condominio stesso.

Ripartizione delle spese dell'acqua

Le spese per il consumo dell' acqua saranno ripartite tra tutti i condomini, in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore delle proprietà di ciascuno.

Ripartizione delle spese di ascensore, delle scale e dell' impianto citofonico con manutenzione sia ordinaria sia straordinaria

Per le spese di ricostruzione, di riparazione straordinaria e di manutenzione delle scale e dell' impianto citofonico si applica l' art. 1124 Codice Civile esse vengono ripartite fra i condomini interessati all' uso.

Le scale e parti accessorie che si riferiscono alle pareti, agli intonaci, all' eventuale carta da parati, alle opere in marmo, ai rivestimenti e simili, appartenendo essi a tutti i condomini, le relative spese di ricostruzione e manutenzione straordinaria sono a carico di detti condomini e saranno suddivise ai sensi dell' art. 1124 Codice Civile. Le spese di pulizia ordinaria, della luce delle scale e della normale manutenzione delle stesse vanno ripartite fra tutti i condomini interessati all' uso, ai sensi dell' art. 1123 Codice Civile.

La spesa della pulizia delle scale e dell' androne dell' edificio è affidata a una ditta all' uopo attrezzata o a un dipendente assunto come addetto alla pulizia. La stessa è ripartita in ragione alle quote millesimali dei condomini .

Ripartizione spese per l' uso dell' ascensore

Tale impianto appartiene a tutti i condomini compartecipanti al condominio, indipendentemente dall' uso, ma le spese di ricostruzione e di manutenzione straordinaria sono a carico di tutti i condomini utenti e vanno suddivise in proporzione all' uso potenziale che di esso può fare ciascun condomino. La ripartizione delle spese è fatta secondo il criterio sancito dall' art. 1124 Codice Civile.

Art. 8 – Rinuncia ai servizi comuni

La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa.

Art. 9 – Norme finali

Assenza

Il condomino o il conduttore che si assenta dalla sua proprietà per più di 3 (tre) giorni, è tenuto a comunicare per iscritto – per i casi di urgente necessità -- all' amministratore il nome e il cognome, l' indirizzo e il numero telefonico della persona di sua fiducia alla quale consegna le chiavi dell'unità stessa e che ne diventa depositaria: ciò con piena responsabilità per le eventuali conseguenze che potessero derivare dall' omissione di tali comunicazioni. La persona depositaria dovrà visitare ogni giorno l'unità immobiliare per riscontrare se vi sono danni, inconvenienti, anomalie dandone immediatamente avviso all'amministratore per gli interventi del caso, al fine di evitare maggiori danni o pericoli.

Locazione delle proprietà individuali

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 e di tutti gli eventuali danni e simili.

Accesso alle proprietà individuali

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore, previo congruo preavviso, né può opporsi a che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari, che interessino le parti comuni dell'edificio, salvo il risarcimento per la limitazione temporanea e parziale di godimento delle proprietà esclusive, se non nella misura in cui sia dovuto all'eventuale conduttore del condomino, a norma dell'art. 1584 Codice Civile.

Spesa di riparazione dei balconi di proprietà esclusiva

Come indicato nell'art. 1 di questo regolamento, il decoro delle facciate è considerato bene di interesse comune; come indicato nell'art. 6 l'assemblea ha il potere di deliberare, con speciale maggioranza, il restauro e la verniciatura della facciata, degli infissi e degli sporti in essa compresi; come indicato nell'art. 7 tali spese sono ripartite fra tutti i condomini in ragione della rispettiva quota millesimale, anche se riguardano parti di proprietà esclusiva.

Per quanto attiene alle riparazioni necessarie ai balconi, onde evitarne la rovina anche parziale, o il distacco di elementi che li compongono, la spesa è per intero a carico del condomino che ne sia proprietario esclusivo. Ciò si intende convenuto anche per quanto riguarda infissi ed altri enti non già da verniciare ai fini estetici, ma da sostituire per vetustà o pericolo di caduta.

Ciascun condomino è legittimato a pretendere, in forza del presente titolo contrattuale, che gli altri condomini provvedano, entro 30 (trenta) giorni dalla diffida notificata a mezzo ufficiale giudiziario, ad effettuare le riparazioni, le sostituzioni e simili rese necessarie per eliminare situazioni di pericolo o di grave degrado dell'estetica complessiva dell'edificio.

Spese di riparazione e di risarcimento dei danni derivanti da rotture o intasamenti delle tubazioni e altri sinistri

L'intero condominio risponderà delle conseguenze dannose causate alle proprietà individuali dei singoli condomini da perdite di acqua e da allagamenti per intasamento o rottura delle condutture, delle fognature, dei pluviali e simili anche a causa del gelo, a causa dello scoppio della caldaia, a causa dello scoppio della canna fumaria e simili, sempre che tali sinistri abbiano avuto origine da impianti o parti comuni dell'edificio e non sia stato individuato l'eventuale responsabile.

Il singolo condomino risponde, invece, dei danni provocati alle parti comuni e alle proprietà esclusive di altri condomini nell'ipotesi di spandimento di acqua o di allagamento derivante da impianti igienici o di riscaldamento o di acqua potabile o di sifoni e simili di sua proprietà esclusiva.

Assicurazione

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi, da azione del fulmine, da infortuni, o dipendenti da responsabilità civile, mediante assicurazione di tipo "Globale Fabbricati".

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso. Dal capitale da assicurare va escluso il valore dell'area e quello delle fondazioni.

Attacco di tende al balcone del piano superiore

Ogni condomino può attaccare, mediante opere che non pregiudichino la stabilità dell'edificio o provochino danni allo stesso, le proprie tende alla base del balcone del piano superiore. L'amministratore potrà, se del caso, sentito il parere del Consiglio di Condominio - se esistente -, impartire istruzioni vincolanti sulla qualità, caratteristiche e colore delle tende.

Manufatti ed impianti ad uso privato situati in zone di proprietà comune

In merito ai manufatti e agli impianti già esistenti, per i quali in sede di approvazione del regolamento verrà redatto apposito elenco che ne diverrà parte integrante, posizionati su parti comuni dell'edificio, di proprietà ed uso esclusivo delle singole unità immobiliari, il presente stabilisce che la loro conservazione, manutenzione e le eventuali responsabilità civili o penali derivanti da danni a cose o persone che potessero accadere per cattiva manutenzione degli stessi, sono completamente a carico dei singoli condomini che ne fanno uso (vedi art. 4), esonerando esplicitamente con l'accertazione del presente regolamento il Condominio.

Resta inteso che per permettere la normale manutenzione di cui sopra il condomino responsabile o Sue ditte incaricate avranno facoltà di accesso a dette parti comuni senza necessità di comunicazione all'amministratore.

Per un eventuale posizionamento di altri manufatti successivo all'approvazione del presente regolamento dovrà essere necessariamente richiesta autorizzazione all'Amministratore che, sentito il parere del consiglio di condominio - se esistente -, potrà acconsentire o meno.

Eventuale assegnazione e successivo utilizzo dei bagni posti a piano cantinato di proprietà comune

Essendo attualmente esistenti locali adibiti a servizi posti al piano cantinato, di uso esclusivo degli esercizi commerciali che ne sono privi, il presente regolamento stabilisce che gli stessi vengano millesimati separatamente e le relative quote verranno ripartite agli esercizi che ne avranno detto uso.

Vengono perciò assegnati ai negozi indicati i bagni classificati con la rispettiva numerazione (come da tabella millesimale approvata):

Parrucchiere

Edicola

Negozi abbigliamento

Bar Tabacchi

Art. 10 – Rimando alle disposizioni del Codice Civile

Per quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia.