

STUDIO NOTARILE

~~Dr. Emilio Lapidari~~

Milano - Via ~~San Dalmazio N. 5~~  
tel. ~~896677-890000~~

---o---

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE IN MILANO VIA ALZAIA NAVIGLIO  
PAVESE N. 118

Art. 1 - Costituiscono proprietà comune a tutti i Condomini: l'area su cui sorge l'edificio, il cortile, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le scale, il cancello di ingresso, i vestiboli, gli anditi, l'appartamento del portiere, il locale caldaia, il locale serbatoio, il locale immondizie, la rete di fognatura, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, gli impianti per il gas, telefono e televisore, l'acqua potabile e la corrente elettrica fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, esclusa la soletta di copertura dell'ultimo piano.-

Art. 2 - Per tutti gli effetti i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini espressi in millesimi e ragguagliati a quello dell'intero edificio sono quelli risultanti dalla annessa tabella.-

Art. 3 - La destinazione dei locali e degli appartamenti ad uso diverso di abitazione o di recapito commerciale, o professionale, deve essere preventivamente autorizzata dall'assemblea dei condomini col voto favorevole di tanti condomini rappresentanti almeno due terzi del valore dell'edificio; nel cantinato invece potranno essere liberamente impiantati laboratori purchè di carattere artigianale. L'esposizione di insegne, targhe ed altri mezzi pubblicitari deve essere preventivamente autorizzata dall'amministratore.-

Art. 4 - Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni.- Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore o dall'Assemblea, per la conservazione delle parti comuni, salvo diritto al risarcimento dei danni effettivamente subiti in dipendenza di tali ispezioni e lavori.-

Art. 5 - Ciascun condomino deve contribuire proporzionalmente al valore della sua proprietà esclusiva espresso in millesimi, alle spese di conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni ivi comprese le scale, la luce scale, l'ascensore, il gruppo elettropompa, l'impianto di riscaldamento con la relativa caldaia, le colonne di fognatura, alle spese per il funzionamento di tutti i servizi comuni, nonchè alle spese di assicurazione ed amministrazione dell'edificio ed a quelle relative alle eventuali innovazioni alle parti comuni.-

Art. 6 - L'assemblea ordinaria deve essere convocata dall'amministratore entro tre mesi dalla fine dell'esercizio finanziario con avviso scritto e diramato a tutti i condomini almeno cinque giorni prima di quello stabilito.-

Art. 7 - L'assemblea sia ordinaria che straordinaria nomina di volta in volta tra gli intervenuti un presidente che si farà assistere da un segretario di sua fiducia.-

Art. 8 - I verbali delle assemblee sono firmati dal presidente, dal segretario e da almeno due condomini.-

Art. 9 - L'assemblea nomina un Amministratore, le cui funzioni sono regolate dagli articoli 1129, 1130, 1131, 1133 del Codice Civile e ne determina la retribuzione.- L'amministratore, ove non provveda l'assemblea, fissa le norme e gli oneri per i servizi del condominio e per l'uso dei cortili e dei locali comuni.-

Art. 10 - L'esercizio finanziario si chiude annualmente al 31 dicembre, tuttavia l'amministratore è autorizzato a ritardare la compilazione del rendiconto per eliminare gli eventuali residui attivi e passivi.-

Art. 11 - Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti, le spese saranno classificate, oltrechè per la destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione.- L'amministratore deve trasmettere copie dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino almeno 10 giorni prima di quello fissato per l'assemblea e per lo stesso periodo deve tenere a disposizione dei condomini documenti e giustificativi di cassa.-

Art. 12 - I contributi risultanti dallo stato di ripartizione allegato al preventivo ed approvato dall'assemblea, devono essere versati dai Condomini entro 20 giorni dalla comunicazione ove non siano stabilite altre scadenze.-

Art. 13 - Le eccedenze che l'assemblea non decidesse di rimborsare saranno accantonate ed iscritte alle seguenti riserve:

- a) riserva generale per le spese da dividere in proporzione ai valori delle singole proprietà;
- b) riserva particolare per le spese eventuali di innovazioni alle parti comuni.-

A tali riserve si imputeranno gli eventuali crediti inesigibili verso i condomini e le eventuali eccedenze di spese rispetto alle spese preventivate.- Alle predette riserve saranno accreditate le eventuali multe applicate ai condomini.-

Art. 14 - Per le infrazioni al presente regolamento di condominio l'Amministratore può applicare una sanzione pecuniaria senza pregiudizio per le eventuali maggiori responsabilità del trasgressore.- Le multe predette dovranno essere pagate entro 10 giorni dalla comunicazione.-

Art. 15 - Per quanto non è previsto dal presente Regolamento si osserveranno le norme stabilite dalle consuetudini e dal Codice Civile.-

..... omissis .....

Con annesso il diritto di uso perpetuo ed esclusivo di uno spazio di solaio nel sottotetto quale .....

.... omissis ;....

con la proporzionale quota di comproprietà pari a ..... millesimi dell'aerea delle parti ed enti comuni all'intero stabile indicati nel catasto suddetto, con i mappali 1692 b sub. 1 di ettari 0.06.15 sub. 3 piani uno vani uno, sub. 4 vani uno piani uno, sub. 5 piani uno vani uno, sub. 8 piani uno vani due (abitazione del portiere).

La porzione immobiliare di vendita e si acquista, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti, con l'obbligo nella parte acquirente di osservare il Regolamento di Condominio dello stabile quale trovasi allegato sotto C. al mio atto 17/11/1958 N. 314304 di rep., preso atto che in forza di tale regolamento il cantinato dello stabile potrà essere adibito anche a laboratori purchè artigianali.

I venditori si riservano il diritto compatibilmente con le leggi ed i regolamenti edilizi vigenti, di sopraelevare il caseggiato di un altro piano, riportando gli attuali solai di sottotetto al piano superiore a proprie spese esclusive, senza alcun obbligo di indennizzo verso il Condominio, ma con l'obbligo di tenere sollevato ed indenne quest'ultimo da ogni onere o molestia che potesse derivare dalla esecuzione del soprallzo medesimo; resta inteso pertanto che ai Condomini potrà essere attribuito il diritto di uso perpetuo ed esclusivo delle singole porzioni di sottotetto, ma non la proprietà.-

I venditori si riservano inoltre il diritto perpetuo di passaggio pedonale e carraio attraverso l'androne di ingresso dalla Via Alzaia Naviglio Pavese, nonchè attraverso il tratto di cortile in proseguimento dell'androne e pari larghezza e ciò allo scopo di consentire l'accesso alla residua proprietà dei venditori in confine di ovest ai mapp. 1691 D e 1692 g,h,i,l,m,n; tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'androne e del tratto di cortile suddetti, saranno a carico per metà dei venditori e per metà del Condominio in oggetto.-

I venditori si riservano altresì il diritto di passaggio perpetuo della fognatura e della tubazione per lo scarico del vino attraverso il caseggiato all'altezza delle cantine come in fatto, restando a loro carico esclusivo tutte le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.-

Tutte le eventuali spese di allacciatura alla fognatura comunale o per contributi da versare al regolatore della roggia che corre lungo il fabbricato, per riparazioni e manutenzione del tratto di fognatura che corre sotto il cortile di questo Condominio e quello di residua proprietà dei venditori al mappale 1692 G come pure gli eventuali contributi di miglioria che fossero dovuti al Comune di Milano saranno a carico per un quarto della residua proprietà dei venditori ai mappali 1691 d e 1692 g,h,i,l,m,n; e per tre quarti del Condominio.-

Il cortile di questo Condominio al mappale 1692 B ed il cortile di residua proprietà dei venditori al mappale 1692 G sono da considerarsi comuni a tutti gli effetti delle leggi e dei regolamenti edilizi in vigore e non potranno quindi venire separati mediante recinzioni di sorta; la manutenzione di ciascun cortile rimarrà a carico del rispettivo proprietario.-

Sul cortile condominiale i venditori avranno diritto di manovra con automezzi, senza sosta però di autoveicoli nè di macchine o attrezzi di alcun genere; analogo diritto spetterà ai Condomini sul cortile di residua proprietà dei venditori.

L'area di cortile di questo Condominio risulta tinteggiata in verde e compresa fra le lettere M - L - I - H - G - F - E nella planimetria allegata sotto F. al mio atto 28.11.958 N. 314.944 di rep. trascritto a Milano il 3.12.1958 N. 51084/41220, mentre l'area di cortile della residua proprietà dei venditori risulta tinteggiata in giallo e compresa fra le lettere L - N - O - P - Q - H - I nella stessa planimetria.- La parte acquirente prende atto che il terreno antistante la casa, quale tinteggiato in rosa nella planimetria suddetta allegata sotto F. al mio atto 28.11.958 N. 314944 di rep. è destinato a sede stradale per al largamento della Via Alzia Naviglio Pavese e dovrà pertanto essere ceduta al Comune di Milano riservato ai venditori ogni eventuale corrispettivo per la cessione.-

La parte acquirente si impegna fin d'ora a prestarsi alla stipulazione delle convenzioni che fossero necessarie per rendere operante la comunione di cortili nei confronti del Comune di Milano, e rilascia ai venditori procura speciale con tutti i più ampi poteri in proposito, affinché abbiano a stipulare con il Comune di Milano la convenzione per la cessione dell'area destinata a sede stradale ed ogni altra eventualmente necessaria per l'attuazione del piano regolatore e della relativa variante, tutte le spese relative alla convenzioni predette resteranno a carico dei venditori. Resta comunque autorizzata la trascrizione di questo atto anche a favore del Comune di Milano onde far risultare la costituzione del vincolo di comunione di cortili.-

.... omissis ....

I venditori garantiscono la piena proprietà e disponibilità della porzione immobiliare ceduta e la sua libertà da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli; garantiscono inoltre la regolarità della costruzione agli effetti delle leggi e regolamenti in vigore, sollevando la parte acquirente da ogni onere o spesa relativa alla costruzione stessa.-

Possesso e godimento hanno inizio per la parte acquirente a partire dalla data della consegna, per cui da tale data si intendono a rispetto favore e carico della parte acquirente stessa i frutti e gli oneri; la parte acquirente resta espressamente sollevata da ogni onere relativo all'imposta straordinaria sul patrimonio del 1947.-

..... omissis .....

Per la registrazione di questo atto, le parti richiedono la concessione delle agevolazioni fiscali di cui alla legge 2.7.1949 N. 408 e sue pro- roghe, trattandosi di casa uso civili abitazioni non di lusso costruita nei termini e con le modalità di cui alla legge stessa ed al DM. 7/1/1950 nonchè l'applicazione 43 allegato B. legge di registro.-

++..... omissis ....

Firmato Da: PRANZO ZACCARIA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33c56391c1d7d013ef8bde6489420442