COMUNE DI SETTIMO MILANESE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CORTE SAN GIORGIO

SEGURO DI SETTIMO MILANESE-VIA MOIRANO

Firmato Da: PIETRO MARIO TESTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c00a

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
DELLO STABILE SITO IN
SEGURO DI SETTIMO MILANESE
VIA MOIRANO

ART. 1 - Forma oggetto del regolamento di condominio il corpo di fabbrica sito in Seguro di Settimo Milanese-Via Moirano n. 5, elevantosi su area riportata in catasto come segue:

Partita
Foglio 22
Mappale

ivi comprese le annesse aree interrate e non, adibite ad uso boxes auto, giardino ed altri usi, che siano interne alla recinzione del fabbricato oppure esterne alla stessa ma di proprietà del condominio.

ART. 2 - Il presente regolamento disciplina la proprietà e l'amministrazione dello stabile, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonchè le norme per la tutela del decoro architettonico dell'edificio. Per tutto quanto non espressamente definito nel presente regolamento si rimanda a quanto disposto dal Codice Civile.

ART. 3 - Ogni comproprietario è obbligato ad attenersi al presente Regolamento così in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri eredi ed aventi causa, e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed indivisibile.

ART. 4 - Costituiscono proprietà comune, in modo inalienabile ed indivisibile a tutti i Condomini, in proporzione alle quote indicate nelle tabelle millesimali allegate al presente, e devono essere tenuti efficienti a spese comuni, tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie che straordinarie:

- Il suolo su cui sorge il fabbricato
- Le fondazioni, i muri maestri e tutte le strutture portanti
- I muri perimetrali, i tetti e le coperture in genere
- Il cortile, le strade di accesso ai boxes e le relative aree di manovra, come pure i passi carrai e podonali
- Locali dei contatori energia elettrica, contatori gas-metano, ascensori (ivi compresi i relativi vani di corsa) e qualsiasi altro locale destinato ad un servizio comune
- Le fognature, i canali e le tubazioni di adduzione e di scarico acque chiare e scure, le fosse biologiche, le gronde, i cornicioni ed i pluviali
- I girdini ed i relativi impianti di irrigazione
- I muri e le inferriate delle recinzioni, nonchè i cancelli e comunque tutte le chiusure ad esse pertinenti
- Gli ascensori, cabine, impianti e macchinari
- Le tubazioni e le canne di aspirazione dei fumi delle cucine e del riscaldamento
- Gli impianti di citofonia e di antenna TV centralizzata
- I cancelli, le porte, i portoni e comunque tutte le chiusure ad esse pertinenti
- Gli impianti elettrici di distribuzione luce e FM
- In genere tutti gli impianti, opere, installazioni, manufatti che sono necessari per l'erogazione dei servizi comuni e per la conservazione, il godimento e l'uso del complesso immobiliare e delle

Firmato Da: DIETO MARIO TESTA Emesso Da: INFOCERT EIDMA QUALIFICATA 2 Serial#: 4005

tipi, modelli e colore stabiliti dall'Assemblea.

ART. 11 - Ciascun Condomino può servirsi delle porprie unità immobiliari solo per le finalità per le quali esse vennero progettate, realizzate.
In particolare, ai fini di una civile coabitazione, ogni Condomino si impegna:
- Ad astenersi da qualsiasi molestia o disturbo agli altri Condomini anche per effetto di esalazioni, rumori e/o altro
- Ad adibire l'appartamento ad uso esclusivo di abitazione eventualmmente con studio professionale annesso, esclusa ogni altra destinazione contraria alla legge, al buon costume, alla decenza o comunque incompatibile col carattere civile dello stabile. E' vietato perciò di destinare o lasciare destinare gli appartamenti ad uso industria, magazzino, deposito o lavorazioni merci, od altro, uffici pubblici, scuole anche di canto e/o ballo, musica, ginnastica, scherma ecc., sanatori, gabinetti di cura per malattie infettive contagiose, agenzie di pegno e di collocamento o di farne comunque uso contrario alla tranquillità. alla decenza, alla moralità
- A non sporcare, imbrattare, manomettere o comunque danneggiare i muri, le cabine ascensori, i locali e le altre parti comuni
- Nel corsello dei boxes, per le scale, negli anditi e comunque nelle parti comuni è vietato il gioco dei bambini, è consentito il gioco dei bambini solo nelle zone di giardino pavimentate e nei seguenti orari: 10,oo-12,30 e 16,00-19,30
- A non gettare, lanciare, a far cadere alcunchè (specie spazzatura, acqua, residui ecc.) dai balconi sui piani sottostanti, sul giardino e sui viali
- A mantenere perfettamente sgombri i pianerottoli
- A tenere aperta la porta del proprio box solo per il tempo strettamente necessario a consentire il passaggio della propria autovettura
- ad avvertire con la dovuta tempestività l'amministratore di tutto quanto avviene a carico delle parti comuni o di appartamenti di condomini assenti
- Dopo le ore 20,00 e prima delle ore 8,00 a non suonare, cantare, ballare, fare funzionare ad alta tonalità apparecchi radio, televisivi, giradischi, strumenti musicali ecc.
- A mettere in atto la massima cura ed attenzione nell'impiego degli apparecchi comuni ed in particolare degli impianti citofonici e degli ascensori
- Tutti i Condomini dovranno depositare i propri rifiuti negli appositi contenitori posizionati all'interno del cortile avendo cura di separare i vari tipi di rifiuti
- Non è consentito tenere allevamenti di alcun genere, ed è altresì vietata la presenza nel condominio di animali suscettibili di arrecare disturbo o molestia ai condomini o di danneggiare le cose di proprietà comune
- All'interno del condominio i cani, qualunque sia la taglia o la razza, dovranno essere accompagnati al guinzaglio
- Non è consentita la presenza di cani od altri animali nelle zone ed aree di proprietà comune se non per il tempo strettamente indispensabile per entrare od uscire dalla proprietà
- L'uso dell'ascensore è vietato ai bambini di età inferiore ai dodici anni se non accompagnati
- Non è consentito l'uso dell'ascensore come montacarichi; è pertanto vietato introdurre nella cabina dell'ascensore oggetti particolarmente pesanti, voluminosi, ingombranti o comunque suscettibili di sporcare o rovanare gli stipiti, le porte e le pareti della cabina stessa
- E' rigorosamente vietato l'uso di cicli e motocicli all'interno delle parti comuni

Firmato Da: PIETRO MARIO TESTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 00c

ART. 11 - Qualora un appartamento fosse dato in locazione, il conduttore dovrà accettare, con esplicito impegno scritto nel contratto d'affitto, tutte le obbligazioni dipendenti dal regolamento di condominio, ferma restante la responsabilità in solido con esso affittuario del proprietario locatore

ART. 12 - Al Condomino che assentandosi intenda lasciare disabitato e chiuso il Suo alloggio per oltre due giorni è consigliato di consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di fiducia, reperibile facilmente, affinchè in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per procedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alle eliminazioni di inconvenienti che potessero recare danno agli altri condomini. In caso di assenza superiore ai tre giorni, il Condomino si impegna a chiudere, nell'appartamento lasciato vuoto, i rubinetti generali dell'acqua fredda e calda, del gas e l'interruttore generale della luce e della forza motrice.

ART. 13 - In caso di trasferimento della proprietà il Condomino è tenuto a comunicare all'amministrazione le generalità dei nuovi proprietari ed a fare conoscere agli stessi il contenuto del regolamento di condominio che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento ed approvato in ogni sua parte senza eccezione alcuna.

ART. 14 - Ogni Condomino è obbligato a dare con la massima tempestività comunicazione all'Amministratore di qualsiasi danno o guasto verificatosi per qualsiasi ragione nei locali di Sua proprietà esclusiva e che possa costituire motivo di danno alla proprietà comune od a quella di altri Condomini.
Qualora il danno o guasto sia imputabile a parti di proprietà esclusiva, il proprietario è obbligato ad eseguire, a Sua cura e spese, tutte quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o le parti comuni.
L'opera di ripristino della cosa comune che insiste sulla parte privata dovrà essere eseguita esclusivamente a cura dell'amministratore; a tal fine ciascun 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 coservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi.
Il Condomino che ha eseguito spese per le parti comuni senza autorizzazione dell'Amministratore e/o dell'Assemblea, non ha il diritto di rimborso delle stesse, salvo che non sia comprovato trattarsi di spesa urgente ed indifferibile, per la quale non sia stato possibile preavvertire l'Amministratore del condominio.
I condomini che di propria iniziativa, senza autorizzazione dell'Amministratore o dell'Assemblea, apportino modifiche alle cose comuni sono tenute, a propria cura e spese, a ripristinare le stesse nella loro condizione originaria; in difetto di questo procederà d'autorità l'Amministratore ripetendo le spese conseguenti sul Condomino in questione.

ART. 15 - Qualora la stessa proprietà esclusiva fosse cointestata a più persone, i cointestatari dovranno designare uno ed uno solo di loro a rappresentarli, dandone comunicazione scritta all'Amministratore.
In mancanza di tale comunicazione sarà facoltà insindacabile dell'Amministratore intrattenere tutti i necessari rapporti con uno solo dei cointestatari scelto a piacere, intendendosi così tacitamente designato lo stesso da parte degli altri quale loro rappresentante.
La persona così designata avrà, verso gli organi di condominio, diritto ed obbligo di rappresentanza attiva e passiva per sè e per

Firmato Da: DIETRO MARIO TESTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 00a

chi da lui rappresentato.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

ART. 16 - Sono organi del Condominio:
- L'Assemblea dei Condomini
- L'Amministratore
- Il Consiglio di Condominio

ART. 17 - Sono membri di diritto dell'Assemblea dei Condomini tutti i proprietari a titolo esclusivo e/o comune di una qualsiasi porzione del fabbricato, nonchè l'Amministratore il quale però non ha diritto di voto.
La validità della costituzione dell'Assemblea e delle deliberazioni è regolata dal Codice Civile art. 1136.
L'Assemblea dei Condomini deve riunirsi in seduta ordinaria una volta all'anno entro i 90 giorni successivi alla chiusura dell'esercizio finanziario.
Ogni condomino ha diritto di essere rappresentato all'Assemblea da altra persona alla quale abbia dato delega scritta; le deleghe devono essere presentate prima dell'inizio dell'Assemblea.

ART. 17 - L'avviso di convocazione dell'Assemblea dei Condomini dovrà essere spedito dall'Amministratore a tutti i Condomini, a mezzo lettera raccomandata.
L'Assemblea può essere convocata, oltre che annualmente in via ordinaria, anche in via straordinaria in qualunque momento dall'Amministratore quando la ritiene necessaria o quando ne è fatta richiesta da almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

ART. 18 - Di volta in volta l'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, nomina fra gli intervenuti un Presidente che si farà assistere da un Segretario di Sua fiducia, scelto tra i presenti.
Il Presidente, oltre che fungere da moderatore, dovrà all'inizio della seduta verificare la validità della convocazione e della costituzione dell'Assemblea in relazione agli argomenti all'Ordine del Giorno.
Il segretario dovrà redigere regolare processo verbale delle deliberazioni dell'Assemblea, da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore.
L'Assemblea ordinaria annuale dovrà, tra l'altro, discutere e deliberare sui seguenti argomenti:
- approvazione del rendiconto consuntivo della trascorsa gestione finanziaria e conto di riparto relativo;
- nomina Amministratore e suo emolumento;
- nomina dei Consiglieri di Condominio;

Le attribuzioni dell'Assemblea dei Condomini sono quelle stabilite dal Codice Civile Art. 1135.

ART. 19 - L'Amministratore del Condominio è nominato dall'Assemblea dei Condomini, che ne determina anche l'emolumento.
L'Amministratore dura in carica un anno ed è rieleggibile.
Le deliberazioni concernenti la rielezione dell'Amministratore uscente devono essere sempre approvate secondo le maggioranze stabilite dall'Art. 1136 Codice Civile, secondo e terzo comma.
Le deliberazioni concernenti la revoca dell'Amministratore e/o la nomina di un nuovo Amministratore, diverso da quello uscente, devono essere sempre approvate da un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei Condomini ed i due terzi dell'intero valore del

Firmato Da: PIETRO MARIO TESTA Emesso Da: INFOCERT EIDMA QUALIFICATA 2 Serial#: 000

Condominio.
Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli artt. 1129-1130-1131-1133 del Codice Civile e dal presente regolamento di condominio, per quanto non in contrasto con il Codice Civile.
L'Amministratore avrà facoltà discrezionale sia di assumere e/o licenziare il personale reputato necessario per l'espletamento dei servizi riguardanti la conduzione e la gestione del condominio sia di stipulare e/o disdire contratti di appalto per detti servizi, riferendone all'Assemblea dei Condomini.
L'Amministratore non è tenuto a svolgere od osservare alcun particolare compito o a prestare assistenza per tutto quanto attenga alle proprietà esclusive dei Condomini.
L'Amministratore si impegna nell'interesse comune a far sì che il presente regolamento venga rispettato

ART. 20 - Il Consiglio di condominio è di norma costituito da un minimo di tre e da un massimo di cinque Consiglieri.
I Consiglieri sono nominati dall'Assemblea del Condominio, durano in carica un anno e sono rieleggibili.
L'Incarico di Consigliere non è retribuito.
I Consiglieri saranno designati tra i Condomini.
I Consiglieri hanno il compito di assistere l'Amministratore nell'esercizio delle Sue funzioni, di informarlo su tutte le questioni relative alla regolare conduzione dei servizi di interesse comune e di vigilare affinchè venga assicurato il rispetto del Regolamento di condominio riferendone, se del caso, all'Amministratore.
I Consiglieri propongono all'Amministratore la convocazione dell'Assemblea dei Condomini qualora ne ravvisino la necessità e possono, se richiesti, fornire allo stesso pareri su argomenti inerenti l'Amministrazione e la gestione condominiale.
Nei quindici giorni precedenti l'approvazione del rendiconto consuntivo i Consiglieri dovranno riunirsi per prendere visione della documentazione giustificativa dell'approvando rendiconto e per discutere con l'Amministratore la stesura del preventivo della nuova gestione finanziaria.

SPESE CONDOMINIALI

ART. 21 - L'esercizio finanziario del Condominio ha la durata di un anno solare e viene chiuso 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 millesimale.
Gli eventuali saldi passivi di fine esercizio, come pure le eccedenze attive che l'Assemblea decidesse di rimborsare ai Condomini, saranno computati nella prima quota di spese condominiali esigibile dopo la data di svolgimento dell'Assemblea ordinaria annuale.

ART. 22 - Le quote necessarie a far fronte alle spese condominiali, così come risultanti dallo stato di ripartizione del preventivo approvato dall'Assemblea dei Condomini, dovranno essere le stesse erogate all'Amministratore con rate anticipate.
In pendenza di approvazione del preventivo da parte dell'Assemblea dei Condomini, l'importo della prima rata della nuova gestione finanziaria sarà identico a quello dell'ultima rata della gestione precedente, salvo conguaglio sulle rate successive.
Ogni Condomino è inderogabilmente tenuto a fornire all'Amministratore i mezzi necessari a fronteggiare le spese che questi fosse a richiedergli, nonchè tutte quelle somme che l'Amministratore richiedesse per l'esecuzione di lavori straordinari sia deliberati dall'Assemblea sia decisi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi

Firmato Da: DIETRO MARIO TESTA Emesso Da: INFOCERT SIGILLO QUALIFICATA 2 Serial#: 00a

poteri.
La riscossione delle quote come sopra indicate avverrà secondo le indicazioni stabilite dall'Amministratore; la gestione della cassa condominiale sarà di piena ed esclusiva pertinenza dell'Amministratore secondo le modalità dello stesso decise a Suo insindacabile giudizio.
In nessun caso le somme versate all'Amministratore per far fronte alle spese condominiali frutteranno alcun interesse a favore dei Condomini.

ART. 23 - Il pagamento delle quote condominiali dovrà essere effettuato secondo le modalità indicate dall'Amministratore entro e non oltre 10 giorni dalla data di cui ciascuna di esse diventa esigibile.
Trascorsi inutilmente venti giorni, l'Amministratore solleciterà il pagamento a mezzo lettera raccomandata, concedendo proroga di ulteriore 5 giorni.
Qualora anche il sollecito restasse senza esito, l'Amministratore potrà esigere anche coattivamente le somme dovute a mezzo di procedimento ingiuntivo, imputando a carico del Condomino inadempiente tutti gli oneri dovuti a spese giudiziarie, legali e di interesse passivi, i quali verranno calcolati sulla base del tasso ufficiale di sconto aumentato di cinque punti.

In qualsiasi caso il pagamento ritardato oltre il termine di 10 giorni comporterà nei confronti del Condomino inadempiente una sanzione amministrativa (multa) pari al 10% dell'importo dovuto, che verrà addebitata nelle successive rate.
L'Amministratore potrà comunque richiedere anche il pagamento della multa di cui sopra in caso di esazione coatta.

ART. 24 - Le spese condominiali saranno ripartite tra i condomini secondo le modalità indicate nei successivi articoli. Per nessun motivo è ammesso sottrarsi al pagamento delle spese di esercizio condominiali, rinunciando ad essi in tutto o in parte, salvo delibera dell'Assemblea di condominio che riporti il parere favorevole della totalità dei Condomini.

ART. 25 - Spese di proprietà - a tale capitolo saranno imputate le seguenti voci di spesa:
- Imposte e tasse dovute ad Enti di diritto pubblico;
- Assicurazione;
- Retribuzione dell'Amministratore;
- Spese amministrative;
- spese per il rifacimento, totale o parziale, delle parti comuni, salvo le eccezioni riportate nel seguito;
- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sille parti comuni;

Le spese elencate nel presente articolo saranno ripartite tra i Condomini secondo i valori millesimali riportati dalle allegate tabelle di riparto quote millesimali, "m/m di proprietà"

ART. 26 - Spese di gestione - A tale capitolo saranno imputate le seguenti voci di spesa:
- Prestazione di personale e/o di imprese per la conduzione dei servizi comuni e per la manutenzione dei giardini;
- acquisti di materiale di normale consumo, compresi articoli di giardinaggio;
- Sostituzione di piccoli componenti o parti di impianto di uso comune soggetti a logorio od a rottura accidentale, compresi i vetri;
- bollette per l'erogazione dei servizi comuni quali luce, acqua potabile ecc.;
- altre spese non espressamente elencate in altri articoli

Firmato Da: PIETRO MARIO TESTA Emesso Da: INFOCERT SIGILLO QUALIFICATO 2 Serial#: 00c

Le spese elencate nel presente articolo saranno ripartite tra i Condomini secondo i valori millesimali riportati dalle allegate tabelle di riparto quote millesimali, colonna "m/m di gestione"

ART. 27 - Spese esercizio ascensore - A tale capitolo saranno imputate le seguenti voci di spesa:
- Licenza d'esercizio
- Contratto di manutenzione ordinaria e spese connesse.

Le spese lencate nel presente articolo saranno ripartite tra i Condomini secondo i valori millesimali riportati dalle allegate tabelle di riparto quote millesimali, colonna "m/m scale e ascensori", calcolati secondo quanto prescritto dagli Artt. 1123 e 1124 del Codice Civile.

ART. 29 - Spese atrii e scale - Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e/o ricostruzione delle scale e degli atrii saranno ripartite tra i Condomini secondo i valori millesimali riportati dalle allegate tabelle di riparto quote millesimali, colonna "m/m scale e ascensori", calcolati secondo quanto prescritto dagli Artt: 1123 e 1124 del Codice Civile.

ART. 30 - Il presente regolamento ed i relativi allegati sono di tipo contrattuale, nel senso che fanno parte integrante dell'atto di acquisto delle singole proprietà; esso entra in vigore all'atto ed alla data di consegna della prima unità immobiliare.

ART. 31 - Per tutto quanto non è specificato nel presente regolamento sono applicate le disposizioni di Legge in materia.

ART. 32 - Per quanto attiene i divieti, limitazioni ed obblighi del presente regolamento, i Condomini potranno modificarli o costituirne di nuovi o differenti adottando apposite deliberazioni di Assemblea che riportino il voto favorevole di due terzi dei partecipanti al condominio rappresentanti almeno i due terzi del valore millesimale totale.
Per eventuali modifiche di tutti gli altri articoli del regolamento non espressamente sopra citati, nonchè per eventuali modifiche delle tabelle di ripartizione millesimale, si rimanda alle vigenti disposizioni di Legge in materia di regolamenti condominiali di tipo contrattuale.

ART. 33 - Primo amministratore del condominio sarà persona a ciò designata dalla Società Venditrice.
Il primo Amministratore resterà comunque in carica per tutta la durata del primo esercizio finanziario.

ART. 34 - Nel corso dell'esercizio finanziario l'Amministratore potrà comunque in qualsiasi momento richiede ai Condomini ulteriori contributi per il fondo cassa, in proporzione al fabbisogno e specialmente per provvedere ad eventuali spese non previste e/o straordinarie resesi necessarie.

Firmato Da: PIETRO MARIO TESTA Emesso Da: INFOCERT EIDMA QUALIFICATA 2 Serial#: c00a