

specificati.

#### Art. 4

##### DESCRIZIONE E DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Condominio è costituito da :

1 - edificio di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 9 e con accesso dalla Via delle Regioni n. 36 così destinato:

- piano seminterrato a uffici, magazzini, depositi, sottonegozi, parti comuni;
- piano terreno a negozi-uffici, parti, androne e portico comuni;
- piani dal primo al quarto ad abitazioni, studi e uffici e parti comuni;
- piano copertura a lastrici solari e vani privati, nonché a parti comuni.

2 - edificio di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 10 e con accesso dalla Via delle Regioni n. 38 così destinato:

- piano seminterrato a uffici, magazzini, depositi, sottonegozi e a parti comuni;
- piano terreno a androne, parti e portico comuni, negozi e uffici;
- piani dal primo al quarto ad abitazioni, studi e uffici e a parti comuni;
- copertura a lastrici solari e vani privati, nonché a parti comuni.

#### Art. 5

##### PARTI COMUNI

Sono di proprietà ed uso comuni, proprietà ed uso che debbono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti,

locali, cose e impianti che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà della Comunione, o singola ed individuale di un condomino o della Società Venditrice.

Sono, quindi, specificatamente di proprietà comune:

- l'area su cui sorgono i due edifici;
- le fondazioni e tutte le strutture portanti verticali e orizzontali;
- i muri d'ambito perimetrali e quelli dei vani scala e ascensori;
- gli scarichi, i pluviali, i canali di gronda, le converse e le altre opere in rame e/o lamiera;
- le coperture piane non private, i relativi manti impermeabili e protezioni;
- le condotte verticali e suborizzontali di fognatura, per la parte non pertinente alla Comunione;
- le canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, gli sfiati e simili;
- le condotte di discesa delle immondizie con le relative bocchette di immissione ai piani;
- le linee di alimentazione elettrica per la illuminazione e per la forza motrice, con i relativi tubi contenitori e le apparecchiature, i montanti acqua e gas, i tubi vuoti del telefono; il tutto sino agli attacchi con i corrispondenti impianti di competenza delle singole unità immobiliari di proprietà individuale;
- gli impianti elettrici di illuminazione, con i relativi corpi illuminanti e quelli di forza per i servizi casa;
- l'impianto citofonico ed apriporta automatico, esclusi gli

- apparecchi installati nelle singole unità immobiliari, che sono di proprietà dei titolari degli stessi;
- l'impianto centralizzato di antenna televisiva, con tutte le annesse apparecchiature, escluse le derivazioni e le prese pertinenti ciascuna unità immobiliare;
  - l'impianto anticendio con le relative apparecchiature;
  - l'impianto ascensori con tutti gli annessi motore, argani, funi e apparecchiature meccaniche ed elettriche, cabine e quant'altro;
  - i vani, i locali e gli altri spazi comuni coperti, quali risultano indicati con retino grigio nella planimetria allegata sotto la lettera B;

Non costituisce bene condominiale, invece, tutto quanto riguarda l'impianto di riscaldamento che è di proprietà e di competenza della Comunione di cui al precedente articolo 1, ed al quale il presente Condominio partecipa alla proprietà ed alla gestione secondo le carature indicate nella tabella C allegata al Regolamento di Comunione.

#### Art. 6

##### DIRITTI SULLE COSE COMUNI E OBBLIGHI RELATIVI

Le quote di comproprietà sulle parti e cose comuni, indicate nel precedente articolo 5 competono a ciascun condomino e:

- sono proporzionali al valore delle rispettive unità immobiliari
- sono espresse in millesimi
- sono riportate nella tabella allegato C colonna 2.

Le quote di comproprietà dell'impianto di riscaldamento sono riportate nella tabella allegato C colonna 6 e costituiscono la ripartizione fra le unità immobiliari, che formano il presente Condominio, della quota di comproprietà dell'impianto di competenza dei <sup>due</sup> fabbricati come risulta dalla tabella allegato C colonna 3 del Regolamento di Comunione.

Nessun condomino può, anche rinunciando al suo diritto, sottrarsi al pagamento del contributo di sua competenza nelle spese per la conservazione, ricostruzione e gestione delle cose condominiali e comuni.

Tutti i condomini sono obbligati ad attenersi al presente Regolamento per quanto attiene l'uso e la amministrazione, sia ordinaria che straordinaria, dei beni, cose, impianti e quant'altro condominiale.

Sono fatti salvi e confermati, per quanto possano competere ai singoli condomini, gruppi di condomini e condomini, tutti i vincoli, divieti e obblighi previsti ed elencati nel Regolamento di Comunione di cui al precedente articolo 1.

#### Art. 7

##### USO DELLE PARTI COMUNI E DISCIPLINA INTERNA

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

- a) occupare, sporcare, ingombrare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, con oggetti, materiali, suppellettili ecc..., cicli e motocicli, gli anditi, gli atrii, i passaggi coperti, i vani imbarco e sbarco ascensori, i pianerottoli, le scale, i corridoi, tutto quanto cioè indicato con retino grigio nella planimetria allegato B;
- b) sostare ed intrattenersi in conversazione nei luoghi sopra precisati se non per esigenze indispensabili;
- c) battere, scuotere o stendere in detti luoghi tappeti, capi di vestiario, lenzuola, materassi e quant'altro. La battitura dei tappeti e simili è consentita solamente entro i balconi e sulle finestre dalle 8 alle ore 10 del mattino, esclusi i giorni festivi, mentre è tassativamente vietato lo stendimento di panni o altro fuori dai balconi o sulle facciate in modo visibile

dall'esterno;

- d) ricoverare animali negli spazi comuni;
- e) sovraccaricare, oltre i limiti dei solai, i locali, i balconi ed i lastrici solari;
- e) gettare negli acquai, nei WC e nelle condotte delle immondizie, materiali o cose che possano ingombrare le tubazioni di scarico;
- f) usare l'ascensore come montacarichi;
- g) apportare modifiche all'impianto citofonico e a quello centralizzato della televisione.

Sono fatte salve e riconfermate tutte le norme di disciplina fissate nel Regolamento di Comunione ancorchè qui non elencate.

#### Art. 8

#### DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI

##### DIVIETI E OBBLIGHI

- 1 - I singoli appartamenti debbono essere destinati, di massima, ad abitazione civile. Fatte salve le autorizzazioni delle competenti Autorità, è tuttavia ammessa la destinazione ad ufficio, studio professionale e commerciale, ambulatorio medico per malattie non contagiose, ma a condizione che non vengano compromessi il decoro e la tranquillità degli edifici e che le parti e gli impianti condominiali non vengano assoggettati ad usi eccedenti la normalità. E' fatto tassativo divieto di destinare gli appartamenti a laboratori artigiani, a depositi di merci, a scuole di qualsiasi genere, a circoli, sedi di partito o di organizzazioni sindacali o politiche, ritrovi, pensioni.
- 2 - I locali al piano terreno e seminterrato debbono essere destinati a negozi, locali commerciali, uffici o studi professionali e commerciali e, in particolare per quelli al piano seminterrato, a magazzini e depositi; è vietato svolgere attività pericolose, rumorose o comunque moleste o che

provochino cattivi odori.

- 3 - Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni, la cui omissione possa danneggiare altri condomini, sotto pena del risarcimento dei danni; deve, in ogni caso, dare immediata comunicazione all'Amministratore del Condominio di qualsiasi guasto o rottura e permettere agli incaricati dell'Amministratore l'accesso ai propri locali per la constatazione ed eliminazione dei danni di interesse comune.
- 4 - I condomini e loro locatari sono tenuti ad osservare, con reciproco rispetto, le norme di buon vicinato, curando che familiari e dipendenti non arrechino disturbo o danni ai vicini; in particolare è vietato:
- gettare acqua o qualsiasi altra cosa dalle finestre e dai balconi e bagnare i fiori dopo le ore 8 del mattino e prima delle ore 22 ed in modo da recare danno o disturbo alle proprietà sottostanti;
  - recare disturbo ai condomini con schiamazzi, suoni, canti, danze od altro ed in particolare modo dalle ore 23 alle ore 8. Per l'uso di radio, televisioni, grammofoni viene fatto un particolare invito alla discrezione degli abitanti per un utilizzo moderato, fatte comunque salve le disposizioni di legge in materia;
  - tenere animali che possano arrecare molestia; gli animali non dovranno essere lasciati liberi negli spazi comuni ed i cani, in particolare, dovranno essere tenuti al guinzaglio;
  - fare in genere alcuna cosa in dispregio alle vigenti leggi e regolamenti d'igiene e di polizia.
- 5 - Nessun condomino potrà aumentare la superficie dei corpi radianti per il riscaldamento installati nella unità immobiliare, nè spostarli.

- 6 - Ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che credesse di apportare; tali modifiche saranno sempre eseguite a cura e spese esclusive dell'interessato e dovranno essere previamente autorizzate dall'Amministratore. Non saranno consentite opere che possano interessare le strutture portanti dell'immobile, che modifichino in qualsiasi modo le condutture dell'acqua, del riscaldamento, del fumo, o possano, comunque, riuscire di pregiudizio agli altri condomini.
- 7 - Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà da parte dell'Amministratore, non può impedire che nella stessa vengano eseguiti i lavori necessari interessanti le parti comuni dell'edificio. In particolare i lastrici solari non comuni sono soggetti a servitù passive di accesso limitatamente ai lavori ed alle ispezioni da effettuarsi alle parti comuni dello stabile.
- 8 - Il condomino che dà in locazione a terzi la sua proprietà è tenuto ad inserire nel contratto di locazione l'obbligo del rispetto del Regolamento di Condominio, nonché di quello della Comunione.
- 9 - Il condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di tre giorni, è tenuto a lasciare le chiavi in portineria, per i casi di urgente necessità, o comunicare all'Amministratore nome e indirizzo della persona che ne sia depositaria; ciò con piena responsabilità per le eventuali conseguenze che potessero derivare dalla omissione di tali comunicazioni.

---

Art. 9

ASSEMBLEA

a) Partecipanti e deleghe

L'assemblea è costituita unicamente dai condomini che sono

titolari del diritto di proprietà o usufrutto delle unità immobiliari che compongono gli edifici condominiali, o dai loro rappresentanti espressamente delegati.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro indiviso, ha diritto di intervenire in assemblea una persona designata per iscritto dagli altri comproprietari pro indiviso.

Ogni condomino può delegare un suo familiare, un altro condomino o altra persona a rappresentarlo in assemblea. E' illegale la delega a terzi da parte del delegato. La delega è valida unicamente per l'assemblea cui quell'invito si riferisce. I condomini non possono conferire più di tre deleghe alla stessa persona e conferire deleghe all'Amministratore.

b) Convocazione

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 90 giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore, di sua iniziativa o dietro richiesta di condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, dovrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invito di tutti i condomini mediante lettera raccomandata.

L'invito deve contenere l'ordine del giorno con il dettaglio degli argomenti da discutere e deve pervenire al domicilio di ciascun condomino **almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per l'assemblea.**

Non può infirmare la validità dell'assemblea la errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia

notificato, con raccomandata, il cambiamento di domicilio, almeno dieci giorni prima dell'assemblea, all'Amministratore.

Ogni volta, l'assemblea elegge un Presidente che ha il compito di verificare la validità delle convocazioni, 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, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

c) Validità delle delibere

In prima convocazione, l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno i due terzi del valore dell'edificio espresso dalle quote riportate nella colonna 2 della tabella allegato C.

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

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 che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al Condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

- 1) le delibere concernenti: la nomina e revoca dell'Amministratore; le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'Amministratore; la ricostruzione degli edifici condominiali, le riparazioni straordinarie, ivi compresi i restauri o rifacimenti e la verniciatura di ogni parte delle facciate, che devono essere approvate, in ogni caso, con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;

- 2) le delibere concernenti: le innovazioni dirette ad ottenere il miglioramento o l'uso più comodo e il maggior 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 partecipanti al Condominio e di almento i due terzi del valore dell'edificio;
- 3) le delibere concernenti modifiche del presente Regolamento, che devono essere adottate con l'unanimità del consenso di tutti i condomini e per atto scritto da registrare.

In ogni caso:

- le deliberazioni concernenti la gestione del servizio degli ascensori vanno prese a maggioranza degli intervenuti e del valore rappresentato in assemblea calcolato in base ai millesimi riportati nella colonna 8 della tabella millesimale allegato C;
- le deliberazioni concernenti la partecipazione del Condominio nella Comunione vanno prese a maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno un terzo del valore espresso dalle quote millesimali riportate nella colonna 2 della tabella allegato C.

d) Limiti dei poteri dell'assemblea

La competenza dell'assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione delle parti e degli impianti comuni degli edifici condominiali.

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi; non può deliberare innovazioni o deroghe che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino; non può deliberare su

argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno; non può dettare divieti o concedere deroghe, nell'uso delle proprietà esclusive o comuni, che siano in contrasto al presente Regolamento o a quello della Comunione; non può dettare divieti o

consentire l'esecuzione di opere che siano in contrasto con i patti intervenuti con le proprietà facenti parti della Comunione o di terzi.

e) Verbale dell'assemblea

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

- 1) luogo, ora di inizio e termine, ordine del giorno dell'assemblea;
- 2) elenco degli intervenuti, di persona o per delega, e rispettive quote millesimali;
- 3) resoconto delle discussioni, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole deliberazioni con l'indicazione dei proponenti.

Il verbale deve essere firmato dal Presidente dell'assemblea e dal Segretario.

L'Amministratore è tenuto ad inviare copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti, entro 30 giorni dalla deliberazione.

f) Impugnazione delle deliberazioni

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

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al Regolamento o comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino, assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario, può fare ricorso alla Autorità Giudiziaria, ai sensi degli articoli 1107 e 1109 del Codice Civile.

g) 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

le proprie 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 giorni dalla data in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

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.

h) Particolari attribuzioni dell'assemblea - Nomine

Oltre a quanto è stabilito dalla legge, con particolare riguardo all'art. 1135 Cod. Civ., ed a quanto è implicito nei precedenti comma, nei modi e con le maggioranze ivi previste, l'assemblea dei condomini provvede:

- alla elezione del Comitato Consultivo;
- alla nomina dei Rappresentanti del Condominio e degli assistenti in seno all'Assemblea della Comunione;
- alla nomina dell'Amministratore del Condominio.

A tali nomine ciascun condomino concorre in ragione della propria partecipazione al Condominio espressa nella colonna 2 della tabella millesimale allegato C.

L'assemblea fissa infine l'ammontare della penalità per le trasgressioni al Regolamento, prevista in art. 14 lettera e).

**Art. 10**

**AMMINISTRATORE - ESERCIZIO FINANZIARIO**

**Esercizio Finanziario**

Il periodo di gestione annuale ha inizio il 1° Ottobre di ciascun anno e termina al 30 settembre dell'anno successivo.

**Nomina e revoca dell'Amministratore:**

- 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.
- Dura in carica per un intero esercizio annuo salvo quanto stabilito nelle norme transitorie; può essere riconfermato.
- Il compenso annuo verrà determinato al momento della nomina.

#### Doveri e poteri dell'Amministratore

L'Amministratore deve:

- a) convocare l'assemblea dei condomini ed eseguire le delibere dell'assemblea;
- b) curare che il Regolamento del Condominio venga sempre osservato, con ampi poteri di decidere tutte le azioni, anche giudiziarie, che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza;
- c) 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;
- d) compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;
- e) rappresentare il Condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del Regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;
- f) ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla ~~prima assemblea;~~
- g) provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, delle copie dei titoli di acquisto dei singoli condomini, al pagamento delle imposte, alle pratiche inerenti il Condominio

nel suo complesso e ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;

- h) indire l'assemblea ordinaria, almeno una volta all'anno, entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio annuo, per rendere conto della sua gestione;
- i) predisporre per ogni esercizio annuo un progetto preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino; detto progetto dovrà essere approvato dall'assemblea e tale approvazione impegnerà i condomini al pagamento delle relative quote costituendo, nel contempo, titolo per l'Amministratore onde agire nei confronti dei condomini morosi;
- l) presentare all'assemblea per l'approvazione il bilancio della gestione relativa all'esercizio conclusosi;
- m) contestare le trasgressioni al Regolamento ed applicare le penalità previste;
- n) assistere i Rappresentanti all'uopo eletti dall'assemblea condominiale nell'assemblea della Comunione;
- o) accertare o fare accertare, anche da competenti quando lo richieda il caso, i deterioramenti prodotti da forza maggiore da ripararsi a spese della collettività del Condominio e quelli causati dai condomini o locatari, provvedendo pure, qualora siano giudicate indispensabili, alle relative riparazioni accollandone la spesa ai condomini o locatari responsabili, o alla collettività del Condominio.
- p) L'Amministratore, compiuti tutti gli atti formali amministrativi

di cui ai precedenti comma del presente articolo e comunque necessari, ha il diritto di richiedere ai singoli condomini il versamento delle somme da costoro dovute. Ha la facoltà di richiedere ad ogni condomino, all'inizio di ogni esercizio di

gestione, il deposito di un fondo spese per un ammontare sino al 30% dell'importo quale risulta dal bilancio di previsione dell'esercizio precedente. Può infine chiedere all'assemblea la costituzione di un fondo di riserva per sopperire alle spese di straordinaria amministrazione o connesse ad esigenze non prevedibili e per quelle di primo impianto.

Ogni condomino dovrà provvedere al versamento delle quote di rispettiva spettanza entro 20 giorni dalle intervenute approvazioni da parte dell'assemblea. Trascorso vanamente il termine di 20 giorni di cui sopra, sarà applicata una sanzione pecuniaria in ragione del 5% sulle somme dovute, oltre gli interessi di mora nella misura del tasso di sconto vigente al momento, maggiorato di 5 punti. Trascorsi 30 giorni dalla data di espressa richiesta di versamento da parte dell'Amministratore, il condomino moroso potrà essere convenuto in giudizio e l'Amministratore potrà ottenere decreto ingiuntivo per la riscossione di quanto dovuto dal condomino stesso, immediatamente esecutivo nonostante opposizione (art. 63 disp.att.trans.C.C.).

Inoltre l'Amministratore:

- q) rappresenta con tutti i poteri il Condominio, assistito dal Comitato Consultivo in ordine a tutto ciò che concerne i servizi forniti ; le sue decisioni sono vincolanti per i condomini;
- r) ha sempre il diritto di visitare i locali di proprietà dei condomini per ragioni del suo mandato;
- s) non è tenuto ad alcun compito od assistenza nei rapporti tra i condomini ed i loro eventuali inquilini.

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti al Condominio; contro tali provvedimenti è però ammesso il ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e

nei termini previsti dalla legge.

#### Art. 11

##### COMITATO CONSULTIVO

Il Comitato Consultivo è composto di due membri eletti dall'assemblea ordinaria annuale, prescelti, sia fra i proprietari di appartamenti che fra quelli di locali ad uso diverso dall'abitazione.

Il Comitato dura in carica per due esercizi e può essere riconfermato.

Il Comitato coadiuva con l'Amministratore nella sorveglianza ch'egli deve esercitare in ordine al funzionamento regolare dei servizi condominiali ed al rispetto delle norme di uso delle parti comuni e della disciplina interna previste dal Regolamento, segnalando le eventuali deficienze od inosservanze allo stesso per gli opportuni provvedimenti. Assiste l'Amministratore nelle scelte e decisioni che egli deve prendere per l'adempimento del suo mandato ed in particolare si fa portavoce degli altri partecipanti al Condominio. Ha infine il compito di tentare di dirimere eventuali controversie fra condomini.

Il Comitato può, collegialmente e se lo ritiene opportuno, procedere, alla fine di ogni esercizio, alla revisione dei conti.

#### Art. 12

##### RAPPRESENTANTI DEL CONDOMINIO NELLA COMUNIONE

- Regolano ogni rapporto del Condominio con la Comunione e con il suo Amministratore.
- Sono eletti , nel numero di due membri, dall'assemblea ordinaria annuale tra i condomini (preferibilmente tra i Consiglieri), e tra di essi, può essere eletto lo stesso Amministratore, quantunque non condomino. Per ognuno di loro viene anche eletto un Assistente.
- Durano in carica per due interi esercizi e possono essere



- riconfermati;
- Possono essere sostituiti, con regolare delibera assembleare, anche prima della scadenza del mandato; la sostituzione è tuttavia proponibile alla Comunione solo previa comunicazione scritta da darsi da parte dell'Amministratore del Condominio a quello della Comunione;
  - I Rappresentanti partecipano, con l'assistenza dell'Amministratore, alle assemblee generali dei partecipanti alla Comunione; le loro decisioni che, nell'ambito dell'assemblea della Comunione debbono essere espresse con voto tra di loro unanime, sono vincolanti per tutti i partecipanti al Condominio, fermo restando che le delibere prese dalla maggioranza delle Assemblee della Comunione sono condizionanti anche per la minoranza e che, per il caso di carenza di rappresentanza del Condominio in seno all'assemblea della Comunione, le decisioni prese dalla maggioranza di questa sono vincolanti anche per il Condominio carente.
  - Gli Assistenti sono delegati di diritto a sostituire i Rappresentanti e con tutti i loro poteri nel caso di impedimento di questi, giustificato per iscritto, o di decesso.
  - Il Rappresentante o l'Assistente, per il caso di impedimento di ambedue, possono, nell'ordine, delegare all'assemblea della Comunione una terza persona; questi avrà tutti i poteri di rappresentanza del Condominio; la delega dovrà essere in forma scritta e sarà valida unicamente per quella assemblea.

---

**Art. 13**

---

**RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI**

**TABELLA MILLESIMALE**

La ripartizione delle spese condominiali e di quelle attribuite al Condominio da parte della assemblea della Comunione, vengono

ripartite fra i condomini in relazione alle carature millesimali riportate nella tabella allegato C e precisamente:

a) nella colonna 2 sono elencate le quote millesimali secondo le quali vanno ripartite:

- gli oneri e le spese necessari per conservare, mantenere, restaurare (manutenzione straordinaria) tutte le cose, impianti luoghi di proprietà comune del Condominio, ivi compresa la manutenzione straordinaria degli impianti ascensori;
- le spese di primo impianto;
- le spese di amministrazione e assicurazione.

b) la colonna 3 riporta la suddivisione in quote della quota attribuita al presente Condominio della comproprietà degli enti della Comunione, sulla base delle quali vengono accollati ai singoli condomini gli oneri a tale titolo imputati al Condominio dalla Comunione.

c) nella colonna 4 sono elencate le quote millesimali secondo le quali sono ripartite:

- le spese di normale gestione e interesse generale di competenza del Condominio, quali la pulizia dei luoghi comuni, la illuminazione e la forza motrice, le spese di riparazione e piccola manutenzione delle cose, impianti e luoghi di proprietà condominiale, consumi di acqua ecc. ecc...

d) la colonna 5 riporta la suddivisione in quote della quota attribuita al presente Condominio delle spese di normale gestione sostenute dalla Comunione, sulla base delle quali vengono accollati ai singoli condomini tutti gli oneri a tale titolo imputati al Condominio dalla Comunione.

e) la colonna 6 riporta la suddivisione in quote della quota attribuita al presente Condominio della comproprietà dell'impianto di riscaldamento, sulla base delle quali vengono

accollati ai singoli condomini tutti gli oneri a tale titolo imputati al Condominio dalla Comunione.

- f) la colonna 7 riporta la suddivisione in quote della quota attribuita al presente Condominio delle spese per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento sulla base delle quali vengono accollati tutti gli oneri a tale titolo imputati al Condominio dalla Comunione.
- g) nella colonna 8 sono elencate le quote millesimali secondo le quali sono ripartite:
- tutte le spese di esercizio degli impianti di ascensori, consumi elettrici compresi;
  - le spese di manutenzione ordinaria;
  - i tributi di qualsiasi genere comuni a tali impianti;
- h) la quota delle spese relative alla servitù di parcheggio auto vetture, che annualmente viene addebitata dalla Comunione al presente Condominio secondo le carature previste dalla tabella allegato C del Regolamento di Comunione, viene ripartita a carico dei titolari di tale diritto in parti uguali; nel caso la titolarità di parcheggio riguardi una superficie di area doppia rispetto a quella normale per una autovettura, la relativa quota sarà raddoppiata.

#### Art. 14

##### NORME PARTICOLARI

- a) Responsabilità - Spese di riparazione e Risarcimento dei danni derivanti da rotture od intasamenti delle tubazioni o da altri sinistri.

L'intero Condominio e la Comunione cui il Condominio partecipa secondo le rispettive competenze, rispondono delle conseguenze dannose causate alle proprietà individuali dei singoli condomini, da perdite di acqua ed allagamenti (per intasamento o rottura di

condutture, fognature, pluviali e simili, anche a causa del gelo), dallo scoppio della caldaia, della canna fumaria o da simili eventi, e semprechè tali sinistri abbiano avuto origine dagli impianti di proprietà del Condominio o della Comunione e non ne sia stato individuato l'eventuale responsabile. Il singolo condomino risponde invece dei danni provocati alle parti comuni ed alle proprietà esclusive degli altri condomini nell'ipotesi di guasti, rotture e deterioramenti attribuiti a suo dolo o colpa, arrecati a strutture comuni, rivestimenti di pareti, corpi illuminanti, impianti in genere, serramenti, impennate in cristallo, vetri ed a quanto altro. In particolare si intende compreso il danno conseguente all'intasamento delle canne di caduta immondizie.

Gli interventi necessari per le riparazioni dei guasti e delle rotture, per lo sgombero delle citate canne e degli scarichi in genere, che risultino provocati per fatto del singolo condomino, saranno ordinati dall'Amministratore; tutte le relative conseguenti spese saranno addebitate al condomino stesso.

Ciascun condomino è responsabile anche per i danni provocati dai suoi familiari, dal personale al suo servizio o comunque da esso dipendente - ai sensi dell'art. 2049 Cod.Civ. - nonchè dai terzi suoi ospiti o che si trovino per qualsiasi ragione presso di lui.

b) Assicurazione- Il Condominio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi e azione del fulmine, scoppio del gas, rottura di tubi acqua, infortunio, e derivanti dalla responsabilità civile, mediante assicurazione di tipo "globale

fabbricati" comprendente la "Ricerca danni" e gli "Eventi speciali". Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore degli edifici esclusa l'area e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore degli edifici

stessi.

- c) Targhe - Per l'applicazione e la posizione, forma, tipo, numero e dimensioni di targhe, insegne e simili, deve essere richiesta la specifica approvazione dell'Amministratore della Comunione, il quale deciderà in merito ed a suo insindacabile giudizio.
- d) Attacco di tende al balcone del piano superiore - Ogni condomino può attaccare, mediante opere che non pregiudichino la stabilità e provochino danni, le proprie tende alla base del balcone del piano superiore; ciò previo assenso dell'Amministratore che, sentito il parere del Comitato Consultivo, impartirà le relative istruzioni vincolanti sulla qualità, caratteristiche e colore delle tende stesse.
- e) Trasgressioni al Regolamento - Penalità - La violazione dei divieti di cui alle norme del presente Regolamento e/o l'inosservanza degli obblighi, contestati dall'Amministratore o da persona da questi preposta all'uopo, comporterà il pagamento di una somma da fissarsi dall'assemblea a titolo di penalità; l'importo verrà addebitato direttamente ai trasgressori e sarà accreditato al conto generale delle spese condominiali.
- f) Fondo licenziamento personale fisso in genere - Al termine di ogni gestione annuale dovrà risultare nella cassa del Condominio, per il titolo di fondo licenziamento personale, una somma corrispondente a quella che dovrebbe essere versata ai singoli dipendenti, se il rapporto di lavoro fosse cessato al termine di tale gestione.

g) Ripartizione spese acqua potabile

Il contatore di misurazione del consumo dell'acqua potabile è situato nell'edificio adiacente indicato con il n. 11 dal quale deriva l'impianto dell'acqua condominiale.

L'Amministratore dell'edificio 11 provvederà alla periodica

ripartizione dei costi sostenuti per il consumo dell'acqua addebitando al presente condominio il 40% della spesa.

**Art. 15**

**DISPOSIZIONI FINALI**

- a) Il presente Regolamento di Condominio è obbligatorio per tutti i condomini, loro locatari, successori o comunque aventi causa per qualsiasi titolo, e ad esso dovrà inoltre essere fatto riferimento in tutti i contratti ed atti tralativi o dichiarativi di proprietà delle singole unità immobiliari, nei quali atti le parti acquirenti dovranno espressamente dichiarare di averne presa conoscenza accettando integralmente tutto quanto in esso contenuto e quanto con esso disposto, rimossa ogni eccezione.
- b) Le disposizioni del presente Regolamento di Condominio potranno essere variate con regolare delibera assembleare solo per ciò che riguarda la disciplina interna dell'uso delle parti comuni e le norme relative all'amministrazione.
- c) Ogni condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio a tutti gli effetti del presente Regolamento.  
In difetto di questa comunicazione il condomino si intende domiciliato nei locali di sua proprietà nell'edificio condominiale.
- d) Il Condominio si intende legalmente ed a tutti gli effetti costituito con la stipulazione del primo atto di compravendita di unità immobiliare facente parte degli stabili condominiali.

**Art. 16**

**NORME TRANSITORIE**

Sino al 30 Settembre 1992, l'amministrazione, la gestione e le manutenzioni del presente Condominio vengono affidate alla Compagnia Immobiliare Lasa S.p.A. - Viale Regina Giovanna n. 29 - Milano o a persona o persone da questa designate e senza che

occorra convocazione dell'assemblea. Sino a tale epoca, la sua opera sarà di mandataria legale di tutti i partecipanti al Condominio, l'accettazione da parte dei quali del preente Regolamento nell'atto di acquisto equivale a regolare mandato.

Per l'esercizio di gestione sino a tutto il 30 Settembre 1992 competeranno alla Compagnia Immobiliare Lasa o alle persone dalla stessa designate, la determinazione ed il richiamo delle quote di concorso alle spese comuni con tutti gli effetti di un preventivo approvato dall'assemblea, salvo conguaglio in sede di rendiconto al termine di tale esercizio.

La quota di spese a carico di ciascun partecipante al Condominio decorre dalla data della consegna dell'unità immobiliare che gli compete. Il compenso spettante alla Compagnia Immobiliare Lasa o alle persone dalla stessa designate, riguardante il suddetto esercizio sino alla data del 30 Settembre 1992 viene fissato transattivamente in L. 3.600.000= (Tremilionesicentomila) da imputarsi in tranches annuali di L. 1.200.000= ciascuna.

SEGRATE - CONDOMINIO EDIFICI N. 9 e 10 - CARATURE MILLESIMALI

UNITA'	CARATURE							
	Proprietà				Riscaldamento			
	del Condominio	della Comunione	del Condominio	della Comunione	Proprietà	Gestione	Proprietà	Gestione
1	2	3	4	5	6	7	8	
<b>Edificio 9</b>								
S/1	26,25	2,10	42,95	4,10	2,33	4,55	40,00	
S/2	10,10	0,81	16,30	1,55	0,90	1,72	15,00	
T/1	46,40	3,71	38,57	3,67	4,13	4,90	-	
T/2	45,20	3,61	37,77	3,60	4,02	4,80	-	
11	33,50	2,68	29,02	2,76	3,00	2,83	52,00	
12	30,27	2,42	25,85	2,40	2,70	2,52	46,00	
13	31,48	2,52	30,62	2,91	2,80	3,00	51,00	
21	29,05	2,32	29,42	2,80	2,60	2,87	67,00	
22	25,42	2,05	25,85	2,46	2,26	2,52	59,00	
23	30,27	2,42	30,62	2,91	2,70	3,00	70,00	
31	29,86	2,40	29,42	2,80	2,66	2,87	88,00	
32	26,25	2,10	25,85	2,46	2,26	2,52	77,00	
33	31,08	2,48	30,62	2,91	2,77	3,00	92,00	
41	49,63	3,97	39,76	3,80	4,43	3,90	155,00	
42	57,30	4,58	47,31	4,50	5,10	4,63	183,00	
							<u>1.000,00</u>	
<b>Edificio 10</b>								
Rip. 10/D	0,80	0,07	0,40	0,04	-	-	-	
S/1	25,43	2,03	50,10	4,77	2,26	5,30	39,00	
S/2	33,50	2,68	65,60	6,25	3,00	6,94	52,00	
T/1	23,40	1,87	20,67	1,97	2,10	2,63	-	
T/2	43,17	3,45	38,57	3,67	3,85	4,90	-	
11	29,85	2,40	29,42	2,80	2,66	2,87	46,00	
12	30,27	2,42	25,85	2,46	2,70	2,52	44,00	
13	31,47	2,52	30,62	2,91	2,80	3,00	49,00	
21								



23	30,66	2,45	30,62	2,91	2,74	3,00	68,38
31	29,85	2,40	29,42	2,80	2,66	2,87	85,25
32	26,25	2,10	25,85	2,46	2,35	2,52	74,86
33	31,07	2,48	30,62	2,91	2,77	3,00	88,69
41	49,65	3,97	39,75	3,80	4,43	3,90	149,70
42	57,30	4,58	47,30	4,50	5,10	4,63	176,52
	1.000,00	80,00	1.000,00	94,20	99,00	103,40	1.000,00

SUPERCONDIVISIONE

REGOLAMENTO DI COMUNIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE IN  
SEGRATE, VIA MILANO/VIALE DELLE REGIONI

\* \* \* \* \*

Art. 1

OGGETTO

Il presente Regolamento di Comunione disciplina i rapporti di comunione del complesso residenziale sito in Segrate, Via Milano/Viale delle Regioni, CATASTALMENTE INDIVIDUATO al foglio 27 del Comune di Segrate-Sezione Redecasio, con i mappali 78-90-93-119-86-118-79-80-81-82-83-84-85-89-91-92-117-87-88-120-121-122-123-137 e 6 e le cui aree scoperte sono individuate dai mappali 6-78-90-137.

Il presente Regolamento dovrà essere richiamato in tutti i Regolamenti di Condominio degli edifici costituenti il Complesso Residenziale, nel successivo articolo descritto, nonché in tutti gli atti di compravendita delle unità immobiliari facenti parte dei suddetti edifici.

Art. 2

PARTECIPANTI

Partecipano alla Comunione tutti gli aventi titolo, a qualsiasi causa, sugli immobili di proprietà singola e/o condominiale, qui di seguito meglio specificati, ai quali compete una proporzionale quota di comproprietà su tutti gli Enti della Comunione descritti nel successivo articolo 3.

Sono soggetti, per quanto possa a ciascuno competere, al presente Regolamento di Comunione e al Regolamento di Condominio del quale, eventualmente, facciano parte.

Gli immobili, di proprietà singola e/o condominiale, sono:

- 1 - edificio di otto piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 1, avente accesso dal civico n. 4/1 della Via Milano;
- 2 - edificio di otto piani fuori terra e un piano seminterrato,

- indicato con il n. 2, avente accesso dal civico n. 4/2 della Via Milano;
- 3 - edificio di otto piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 3, avente accesso dal civico n. 4/3 della Via Milano, nonchè il relativo gruppo di 18 vani seminterrati ad uso di autorimessa privata;
  - 4 - edificio di nove piani fuori terra e un piano seminterrato indicato con il n. 4, avente accesso dal civico n. 30 del Viale delle Regioni, nonchè il relativo gruppo di 45 vani seminterrati ad uso di autorimessa privata;
  - 5 - edificio di nove piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 5, avente accesso dal civico n. 28 del Viale delle Regioni, nonchè il relativo gruppo di 25 vani seminterrati ad uso di autorimessa privata;
  - 6 - edificio di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 6, avente accesso dal civico n. 32 del Viale delle Regioni, nonchè l'adiacente vano seminterrato ad uso di autorimessa privata;
  - 7 - edificio di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 7, avente accesso dal civico n. 34 del Viale della Regioni, nonchè il relativo gruppo di otto vani seminterrati ad uso di autorimessa privata;
  - 8 - edificio di otto piani fuori terra e un piano seminterrato , indicato con il n. 8, avente accesso dal civico n. 26 del Viale delle Regioni;
  - 9 - edificio di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 9, avente accesso dal civico n. 36 del Viale delle Regioni;
  - 10- edificio di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 10, avente accesso dal civico n. 38 del Viale delle Regioni;
  - 11- edificio di nove piani fuori terra e un piano seminterrato,

indicato con il n. 11, avente accesso dal civico n. 40 del Viale delle Regioni, nonché il relativo gruppo di sette vani seminterrati, cinque dei quali ad uso di autorimessa privata, uno a cabina elettrica e uno a centrale termica del complesso;

12- edificio di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, indicato con il n. 12, avente accesso dal civico 2 di Via Milano, nonché l'adiacente corpo staccato di un piano fuori terra e un piano interrato e la relativa area scoperta al mappale 78.

Si intendono comprese nella proprietà degli edifici di cui sopra tutte le porzioni di area sui quali essi sorgono e, per gli edifici n. 3-4-5-6-7 e 11, anche quelle su cui sorgono i gruppi di vani seminterrati adibiti ad autorimessa privata, cabina elettrica e centrale termica.

Gli edifici di cui sopra possono essere di proprietà singola ovvero ridotti in forma condominiale.

Nelle planimetrie allegate sotto le lettere A e B sono indicate le aree di proprietà degli edifici, le aree di comproprietà della Comunione e quelle ad uso esclusivo o assoggettate a servitù perpetua di parcheggio.

### Art. 3

#### DESCRIZIONE DEGLI ENTI COMUNI

Sono di proprietà ed uso comune di tutti i partecipanti alla Comunione, proprietà ed uso che debbono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, vani, impianti, aree e cose che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino della Società Venditrice dei Condomini o di proprietari di interi edifici.

Sono, quindi, di proprietà della Comunione:

1 - l'area, catastalmente indicata all'articolo 1, al netto delle aree coperte dagli edifici e vani seminterrati nonché dell'area scoperta al mappale 78, come specificato dal precedente articolo 2;

2 - le pertinenti opere di superficie insistenti sulla stessa quali:

- i viali e percorsi carrai, i passaggi e vialetti pedonali, il piazzale antistante i negozi, gli slarghi, le piazzole, le cordonature dei viali, i lastricati ecc. ;
- la coltre di terra vegetale, i giardini, le aiuole, gli alberi, gli arbusti e quant'altro similare;
- le recinzioni, le attrezzature fisse e mobili e quant'altro di simile;
- le intercapedini adiacenti gli edifici e i grigliati di aereazione e le scale di collegamento fra piano seminterrato e terreno.

Con la precisazione, per quanto riguarda le porzioni di area sovrastanti gli immobili seminterrati (gruppi di boxes, ecc.), che le stesse vanno intese come sola entità superficiale e che pertanto la comproprietà deve intendersi limitata alla eventuale coltre vegetale e pertinenti opere di superficie come sopra.

- 3 - Gli impianti, con i relativi motori, pompe, apparati, quadri, interruttori, misuratori, macchinari ecc, le reti idriche, elettriche e simili di distribuzione, collegamento, raccolta, nonché quant'altro connesso e necessario al funzionamento dei servizi tecnologici del complesso residenziale e che qui si elencano, in forma esemplificativa e non tassativa:
- impianto di illuminazione esterna con i relativi corpi, cavi, tubi, chiusini, interruttori e quant'altro;
  - impianto idrico sino al contatore dei singoli edifici;
  - collettori di fognatura a partire dalle fosse biologiche degli edifici sino alle immissioni nella fognatura comunale;

il tutto, comunque ed ovunque, si trovi allogato, infisso, passante, sia in superficie che in sottosuolo e sotterraneo, sia in vista, che entro strutture murarie.

Si dà inoltre atto che gli edifici in cui quanto sopra descritto si trova allogato, infisso, passante, rimangono di proprietà esclusiva di coloro cui per titolo appartengono, ma che gli

stessi sono soggetti in perpetuo a favore della Comunione a tutte le servitù implicite, nascenti, relative e connesse-anche tacite e non apparenti e quali in fatto- in ragione dell'uso e dell'esercizio del servizio tecnologico per il funzionamento del quale gli impianti e quant'altro sopra elencato sono stati realizzati.

4 - Tutti i beni, le cose, gli impianti e quant'altro che, sebbene in precedenti comma non sia stato menzionato, siano da considerarsi ente di comproprietà comune in quanto necessari al funzionamento del complesso residenziale nel suo assieme ed all'esercizio dei relativi servizi generali e tecnologici.

#### Art. 4

#### DIRITTI SUGLI ENTI COMUNI

#### OBBLIGHI RELATIVI - DIVIETI

La comproprietà sugli enti comuni indicati nel precedente art. 3 compete, pro-indiviso e pro-quota a tutti i partecipanti alla Comunione.

Le quote di comproprietà e per la ripartizione delle spese di gestione e di esercizio degli impianti, competenti ai partecipanti:

- sono proporzionali o al valore, o alla superficie, o al volume delle singole unità immobiliari sulle quali gli stessi hanno titolo a qualsiasi causa;
- sono espresse in millesimi;
- sono indicate: pro singolo edificio nella tabella dei millesimi allegata al presente Regolamento sotto la lettera C e pro singola unità immobiliare nelle tabelle allegate ai Regolamenti di Condominio dei singoli edifici.

Le quote millesimali di cui sopra esprimono tutti i diritti ed i relativi obblighi dei partecipanti alla Comunione in riguardo dei suddetti enti comuni e del loro uso, fatte salve le limitazioni ed i



divieti di cui al presente Regolamento.

#### A - DIRITTI

Tutti i partecipanti alla Comunione hanno il diritto di libero transito pedonale sui passaggi, nonché di uso di tutte le attrezzature, degli impianti, dei beni e di quant'altro costituente ente comune; tali facoltà vanno, peraltro, esercitate in conformità a quanto stabilito dal presente Regolamento, nonché, per quanto possa competere, dai Regolamenti di Condominio dei singoli edifici.

#### B - OBBLIGHI

Premesso che la consistenza e la destinazione dei beni e degli enti comuni qui fissate non sono modificabili e devono considerarsi poste nell'interesse di tutti i partecipanti alla Comunione al fine del mantenimento dell'attuale sistemazione urbanistica ed estetica del complesso residenziale nel suo insieme, si stabilisce che tutti i partecipanti alla Comunione hanno i seguenti inderogabili obblighi:

- a) di concorrere alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, ed ai restauri necessari alla buona conservazione della consistenza e della estetica di tutti gli enti di comproprietà comune e di tutto quanto in genere che, pur essendo di proprietà esclusiva di singoli partecipanti o di gruppi di partecipanti (condominii), deve considerarsi, sotto il profilo estetico, bene comune;
- b) di concorrere nelle spese di gestione di tutti gli impianti tecnologici di comproprietà comune, assumendosi, altresì, tutti gli oneri per ammortamento e ripristino degli stessi e della connesse attrezzature, anche mobili;
- c) di concorrere alle spese di gestione di tutti i servizi comuni (guardiania, pulizie esterne e simili) con assunzione di tutti gli oneri per ammortamento e ripristino delle attrezzature e quant'altro necessario all'esercizio stesso.

Nessun partecipante alla Comunione può esimersi, anche rinunciando al suo diritto, di pagare il contributo che gli compete nelle spese riguardanti quanto connesso ai suddetti obblighi.

#### C - DIVIETI

E' vietato a tutti i partecipanti alla Comunione :

- a) di modificare o alterare la attuale sistemazione urbanistica del complesso residenziale; la consistenza e l'estetica dello stesso; espressamente è vietato scorporare e/o alienare enti comuni o porzioni di aree scoperte onde assegnarli in proprietà od anche in semplice uso e per qualsiasi titolo a singoli partecipanti e a terzi;
- b) di modificare e alterare la attuale consistenza e/o l'estetica degli edifici, degli impianti e delle attrezzature compresi nel complesso residenziale; è espressamente vietata ogni sopraelevazione con costruzioni, anche provvisorie e precarie, od altre opere, anche non in muratura, sui lastrici solari o sulle terrazze a livello, sia di proprietà comune, condominiale o esclusiva.

Quanto sopra vale anche per il caso di ricostruzione parziale o totale e fatto salvo quanto fosse diversamente disposto da regolamenti comunali, provinciali, regionali e di igiene, nonché da leggi o disposizioni in vigore al momento in cui le opere di ricostruzione parziale o totale fossero intraprese;

- c) di modificare, diminuire o aggravare, salvo diversa delibera dell'Assemblea della Comunione, i diritti di uso degli enti comuni che, con l'accettazione del presente Regolamento, espressa nel titolo di acquisto da ciascuno dei partecipanti, si vogliono costituiti a reciproco favore e carico; a tutti gli effetti.

Sono fatte salve le deroghe e le modificazioni e quanto stabilito nei precedenti comma, espresse nel successivo articolo 6 .



Art. 5

USO DEGLI ENTI COMUNI E DISCIPLINA INTERNA

I residenti a qualsiasi titolo e tutti coloro che si vengano a trovare all'interno del complesso residenziale debbono sottostare alle seguenti norme per l'uso degli enti comuni e ai relativi divieti; è vietato:

1 - occupare, insudiciare, ingombrare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, con oggetti, materiali, suppellettili di qualsiasi genere, cicli, motocicli, automezzi e quant'altro, i marciapiedi, i viali, le piazzuole, gli slarghi e tutte le aree scoperte e coperte di uso comune.

Fanno eccezione a quanto sopra:

- l'occupazione, con materiali da costruzione per le manutenzioni e le innovazioni, purchè temporanea e preventivamente assentita e nei luoghi indicati dall'Amministratore della Comunione;
- l'occupazione temporanea, con suppellettili e mobili, in occasione di traslochi;
- la sosta di automezzi per le operazioni di carico e scarico di quanto sopra detto e delle eventuali merci dei magazzini e negozi posti al piano terreno e seminterrato.

2 - calpestare le zone a verde e danneggiare piante, cespugli e fiori;

3 - parcheggiare automezzi, cicli e moto cicli sulle strade di superficie, nelle corsie, slarghi e piazzuole, salvo quanto previsto dal successivo articolo 6;

4 - circolare all'interno del complesso, per coloro che ne siano autorizzati, con automezzi e motocicli a velocità superiore a 20 Km/h e condurre, comunque, veicoli in modo da costituire pericolo per persone e cose;

- 5 - lavare automezzi nei luoghi comuni;
- 6 - giocare al pallone nelle zone verdi, nei piazzali, slarghi, strade e corsie comuni;
- 7 - ricoverare animali negli spazi comuni e tenere animali che possano creare molestia a terzi o la cui presenza contrasti, comunque, con i regolamenti di Polizia Urbana e dei competenti Uffici di Igiene; gli animali non dovranno essere lasciati liberi nei luoghi comuni e, in particolare, i cani dovranno essere sempre tenuti al guinzaglio o muniti di museruola;
- 8 - arrecare molestia con schiamazzi, suoni, canti, in particolare dalle ore 22 alle ore 8;
- 9 - arrecare disturbo con il rumore provocato da motori e macchine, nonchè dai tubi di scappamento di autoveicoli e motocicli;
- 10- fare in genere quanto possa essere in dispregio del reciproco rispetto delle regole di buon vicinato, nonchè delle norme dei Regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana.

Richiamato il tassativo divieto di parcheggio automezzi, salvo sempre il diritto sancito nel citato articolo 6, l'Amministratore viene munito della espressa facoltà di far rimuovere, anche a mezzo di carro-attrezzi, gli automezzi stessi trasferendoli all'esterno del complesso residenziale, con esonero, per l'Amministratore, da ogni sua responsabilità per eventuali danni o furti.

I residenti riconoscono che l'addetto al servizio di guardiarìa è incaricato di richiamare i contravventori all'osservanza delle disposizioni sopra citate e di riferire in merito all'Amministratore. La violazione delle norme, contestate dall'addetto, comporterà, a esclusivo e insindacabile giudizio dell'Amministratore, il pagamento di penali il cui ammontare verrà previamente determinato dall'Assemblea. L'importo verrà addebitato al trasgressore e accreditato al conto generale delle spese della

Comunione.

Art. 6

NORME PARTICOLARI E/O TRANSITORIE

In deroga e/o in parziale modifica, nonché in aggiunta di quanto prescritto dal presente Regolamento e, eventualmente, dai Regolamenti di Condominio dei singoli edifici, rimane stabilito:

1 - Impianto di riscaldamento comune

L'impianto centralizzato del riscaldamento è al servizio di tutte le unità immobiliari del complesso residenziale ad eccezione :

- dell'intero edificio n. 12, meglio identificato al punto 12 del precedente articolo 2;
- di tutti i vani seminterrati ad uso autorimessa privata, salvo i 3 vani ad autorimessa situati al piano seminterrato dell'edificio n. 8.

L'edificio ed i vani di cui sopra sono, pertanto, esclusi dalla comproprietà dell'impianto di riscaldamento e, di conseguenza, esonerati dal contributo alle spese di gestione e manutenzione di tale impianto.

Norma transitoria

Tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio n. 11 godono del riscaldamento erogato dalla centrale comune.

Esiste inoltre un tubo di collegamento fra una delle caldaie ed il serbatoio di gasolio dell'impianto esclusivo di riscaldamento dell'adiacente edificio 12.

Alla Minerva Assicurazioni S.p.A., che occupa gli interi edifici 11 e 12, è riservata la seguente facoltà per le stagioni di riscaldamento 89/90 e 90/91:

a suo insindacabile giudizio, per l'eventuale periodo antecedente l'inizio e quello posteriore il termine di fornitura

del riscaldamento, la Minerva Assicurazioni S.p.A. potrà utilizzare la caldaia di cui sopra, alimentata dal gasolio di sua proprietà proveniente dal serbatoio dell'edificio 12.

L'Amministratore concorderà con la Minerva Assicurazioni S.P.A. il rimborso dei costi per l'utilizzo della caldaia (energia elettrica, manutenzione ordinaria ecc...)

Al termine della stagione 90/91 la Minerva Assicurazioni S.p.A. dovrà provvedere a sue cure e spese alla disattivazione del tubo di alimentazione del gasolio sopra citato.

## 2 - Centrale dell'impianto di riscaldamento

La centrale dell'impianto comune di riscaldamento è ubicata in un locale al piano seminterrato costituente parte comune dell'edificio n. 11.

Tale locale, pur rimanendo di proprietà esclusiva del o dei proprietari dell'edificio di cui sopra, viene assoggettato a servitù perpetua e gratuita per questa destinazione a favore di tutti i partecipanti alla Comunione ai quali l'impianto serve.

A carico dei partecipanti interessati rimane l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del citato locale.

## 3 - Guardiola

Al piano terreno dell'edificio n. 5 è ubicata la guardiola dell'addetto ai servizi comuni. Il locale costituisce parte comune dell'edificio n. 5 ma, pur rimanendo di proprietà dell'edificio di cui sopra, viene assoggettato a servitù perpetua e gratuita per questa destinazione a favore di tutti i partecipanti alla Comunione, fatta eccezione del o dei proprietari dell'edificio n. 12. A carico dei partecipanti interessati rimane l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del citato locale.

#### Norma transitoria

Sino al 30 Settembre 1991 il o i proprietari dell'edificio n. 11 non potranno godere del servizio di cui sopra e, pertanto, restano esonerati dal concorrere alle spese di gestione e manutenzione.

#### 4 - Area in uso esclusivo

La porzione di area di comproprietà comune, così come indicata nelle planimetrie allegate al presente Regolamento sotto le lettere A e B, viene concessa in uso esclusivo, perpetuo e gratuito al o ai proprietari dell'edificio n. 12. A carico della proprietà di tale edificio rimangono, pertanto, tutti gli oneri e le spese per la gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria di tale area, ivi compresa la manutenzione della recinzione che in parte la delimita.

La proprietà di tale edificio dovrà, inoltre sopportare il 25% degli oneri della Comunione al netto di quelli relativi all'impianto di riscaldamento. Nel calcolo delle quote millesimali di cui alla colonna 4 della tabella allegato C si è già tenuto conto di quanto sopra. Resta, comunque, confermato il diritto gratuito di transito pedonale e carraio, attraverso le corsie ed i passaggi di tale area in esclusiva, ai proprietari o titolari dei vani e dei diritti di parcheggio posti al piano seminterrato dell'edificio 1, dei boxes e dei locali posti al piano seminterrato dell'edificio 11 nonchè agli addetti alla cabina Enel e alla centrale termica comune posta al piano seminterrato dell'edificio 11 per l'accesso alle rispettive singole proprietà o vani di interesse comune.

Al fine di conservare organicità e uniformità all'intera area comune, le opere di manutenzione straordinaria dell'area concessa in uso esclusivo, dovranno essere preventivamente

approvate, salvo per quanto riguarda il loro costo, dalla  
assemblea della Comunione.

#### 5 - Aree a parcheggio

Tutti i partecipanti a qualsiasi titolo alla Comunione prendono  
atto che, con atto in autentica. Notaio Elia Benedetto Antonio di Milano in data 15/6/1989,  
n. 21357 Rep., registrato a Milano il 27/6/1989 n. 17840 trascritto  
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 6 luglio 1989  
al n. 53722/38855, le porzioni di area comune, così come indicate  
nelle planimetrie allegato A e B, sono soggette a servitù  
perpetua e gratuita di parcheggio autovetture a favore degli  
enti e loro aventi causa in tale atto indicati. I titolari di  
questo diritto di parcheggio perpetuo, sosterranno  
complessivamente il 10% delle spese per la manutenzione delle  
corsie e passaggi carrai.

La colonna 6 della tabella allegato C riporta la ripartizione di  
queste spese a carico dei titolari dei diritti di parcheggio  
ricadenti nell'ambito degli edifici (singoli o a gruppi).

La ripartizione ulteriore a carico di ogni titolare è demandata  
ai Regolamenti dei singoli Condominii.

#### 6 - Responsabilità

La Comunione risponde delle conseguenze dannose causate alle  
proprietà individuali dei singoli partecipanti alla Comunione  
stessa e semprechè il sinistro abbia avuto origine dagli  
impianti di comproprietà della Comunione o sia derivato  
dall'esercizio dei servizi comuni e non ne sia stato individuato  
l'eventuale responsabile.

Il singolo partecipante, invece, risponde dei danni provocati  
alle parti di comproprietà comune ed altre proprietà esclusive  
degli altri partecipanti alla Comunione e attribuibili a suo  
dolo, colpa, negligenza.

Il singolo partecipante, inoltre, risponde anche dei danni provocati dai suoi familiari, dal personale al suo servizio o comunque da esso dipendente, nonché dai terzi suoi ospiti che si trovino, per qualsiasi ragione, all'interno della Comunione.

7 - Assicurazione

La Comunione deve essere assicurata contro i danni derivanti da incendio ed azione del fulmine, dalla rottura di tubi d'acqua e condotte in genere di proprietà della stessa, o derivanti dalla responsabilità civile, mediante assicurazione di tipo globale fabbricati.

8 - Targhe - Insegne

L'apposizione di targhe o altro all'esterno degli ingressi degli edifici, sulle facciate degli stessi, sulla eventuale recinzione o comunque in luogo visibile dalle aree e spazi comuni è subordinato alla particolare autorizzazione dell'Amministratore, anche per quanto riguarda la dicitura, il tipo ed il materiale di cui le targhe dovranno essere fatte, la loro forma, dimensione ed esatta ubicazione. Restano esonerate dalla applicazione della suddetta norma le situazioni di fatto esistenti alla data del deposito del presente regolamento.

9 - Area di pubblico transito

L'area scoperta antistante e compresa tra gli edifici 5-6-7-8-9-10-11 è aperta al pubblico transito per l'accesso della clientela ai negozi posti al piano terreno dei citati fabbricati.

Art. 7

INNOVAZIONI

I partecipanti alla Comunione, rappresentati e con la maggioranza come indicato nel successivo art. 9, possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento od al maggior godimento degli enti comuni. Sono però vietate le innovazioni che possono arrecare pregiudizio alla stabilità od alla sicurezza di manufatti, impianti e

attrezzature comuni o che rendano alcune parti comuni inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo partecipante.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa od abbia carattere voluttuario e/o consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i Condominii od i singoli proprietari che non intendano 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 Condominii e dei singoli proprietari e, per essi, dei rappresentanti, che l'ha deliberata od accettata, intenda sopportare integralmente la spesa.

#### Art. 8

#### AMMINISTRAZIONE ED ORGANI DELLA COMUNIONE-ESERCIZIO FINANZIARIO

L'Amministrazione della Comunione deve curare:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli Enti comuni;
- la gestione di tutti i servizi e le attività che saranno ritenute utili e necessarie al regolare funzionamento della Comunione e di tutti gli impianti;
- la sorveglianza in ordine all'applicazione del Regolamento della Comunione.

L'Amministrazione viene esercitata per il tramite dei seguenti due Organi;

- l'Assemblea della Comunione
- l'Amministratore.

L'esercizio finanziario è annuale con inizio dal 1° Luglio e fine con il 30 Giugno dell'anno successivo.

#### Art. 9

#### ASSEMBLEA

##### a) Partecipanti

L'Assemblea è costituita dai Rappresentanti di tutti i



partecipanti alla Comunione, uno per ogni edificio del complesso residenziale, e, quindi, da dodici membri.

Le attribuzioni, i poteri, la nomina dei Rappresentanti sono regolati dalle seguenti norme che debbono obbligatoriamente essere richiamate in tutti i Regolamenti di Condominio degli edifici costituenti il complesso Residenziale.

I Rappresentanti dei singoli edifici nella Comunione:

- regolano ogni rapporto del Condominio cui appartengono o della proprietà che rappresentano con la Comunione e con il suo Amministratore;
- sono eletti a maggioranza semplice dall'Assemblea ordinaria annuale, tra i condomini, ma può essere eletto lo stesso amministratore del Condominio; nel caso in cui il Condominio sia formato da più edifici, dovranno essere eletti tanti rappresentanti quanti sono gli edifici condominiali;
- durano in carica per due interi esercizi e possono essere riconfermati;
- possono essere sostituiti, con regolare delibera assembleare, anche prima della scadenza del mandato; la sostituzione è, tuttavia, proponibile alla Comunione solo previa comunicazione scritta da darsi da parte dell'Amministratore del Condominio, o del proprietario di singolo edificio, a quello della Comunione.

L'Assemblea del Condominio può eleggere, oltre al rappresentante, anche un assistente.

Il rappresentante partecipa alle assemblee ordinarie e straordinarie della Comunione; le sue decisioni sono vincolanti per tutti i partecipanti al Condominio. I rappresentanti dei Condominii di più edifici debbono assumere, nell'ambito della Assemblea della Comunione, decisioni tra di loro unanimi. Le delibere prese dalla maggioranza dell'Assemblea della Comunione sono condizionanti anche

per la minoranza e, nel caso di carenza di rappresentanza di un Condominio in seno all'Assemblea della Comunione, le decisioni assunte dalla maggioranza di questa sono vincolanti anche per il Condominio carente.

L'Assistente è delegato di diritto a sostituire il Rappresentante, con tutti i suoi poteri, nel caso di impedimento di questi, giustificato per iscritto, o di suo decesso.

Il Rappresentante o l'Assistente, per il caso di impedimento di ambedue, possono, nell'ordine, delegare all'Assemblea della Comunione una terza persona; questi avrà tutti i poteri di rappresentanza del Condominio; la delega dovrà essere esclusivamente in forma scritta e sarà valida unicamente per quella assemblea.

Ogni rappresentante partecipa all'assemblea in funzione delle carature millesimali complessive dell'edificio che rappresenta e quali risultano dalla tabella delle carature allegato C, colonna 2.

Ciascun rappresentante può farsi assistere dall'Amministratore del Condominio.

Ogni rapporto con la Comunione è regolato direttamente con i suddetti Rappresentanti, ai quali solamente verranno effettuate, con piena validità ad ogni effetto, tutte le comunicazioni e le notifiche, anche di carattere giudiziale, relative alla Comunione stessa.

#### b) Convocazione e costituzione

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro e non oltre 90 giorni dal termine della gestione; qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore, di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno 3 Rappresentanti, dovrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della validità della costituzione dell'Assemblea è l'avvenuto invito di tutti i Rappresentanti mediante lettera

raccomandata. L'invito deve contenere l'Ordine del Giorno con il dettaglio degli argomenti da discutere e deve risultare spedito al domicilio di ciascun Rappresentante almeno 15 giorni prima della data fissata per l'Assemblea.

Non può infirmare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito quando il Rappresentante non abbia notificato, a mezzo di raccomandata, il cambiamento di domicilio all'Amministratore della Comunione, almeno 30 giorni prima della data dell'Assemblea.

L'Assemblea elegge un Presidente, che ha il compito di verificare la spedizione nei termini degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale, nonché di coordinare la discussione dell'Ordine del Giorno. Il Presidente chiama a fungere da Segretario l'Amministratore o uno dei presenti, al quale spetta il compito della redazione del verbale dell'adunanza.

c) Validità delle delibere

In prima convocazione, l'Assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi degli aventi diritto a parteciparvi e che rappresentino anche almeno i due terzi del valore della Comunione espresso dalla carature riportate nella colonna 2 della tabella allegato C.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore della Comunione.

Nel caso di mancato raggiungimento del numero legale per l'adunanza di prima convocazione, l'Assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma non oltre il decimo giorno; in seconda convocazione è valida ogni delibera che riporti un numero di voti favorevoli che

rappresenti almeno un terzo dei partecipanti alla Comunione e almeno un terzo del valore della stessa.

Fanno eccezione:

- 1) le delibere riguardanti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle competenze dell'Amministratore, la manutenzione straordinaria e la ricostruzione dei manufatti e impianti comuni, che debbono, comunque, essere approvate con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore della Comunione;
- 2) le delibere riguardanti le innovazioni dirette ad ottenere il miglioramento o l'uso più comodo degli enti comuni, la costruzione di nuovi impianti e l'attivazione di nuovi servizi comuni, che debbono essere approvate con la maggioranza dei partecipanti alla Comunione, rappresentanti come precisato al punto a), e di almeno i due terzi del valore della Comunione;
- 3) le modifiche riguardanti il presente Regolamento, che debbono essere prese con l'unanimità dei consensi di tutti i partecipanti alla Comunione, sempre come sopra rappresentati. Tali eventuali modifiche, prese per atto scritto, debbono essere registrate a cura dell'Amministratore.

d) Limiti dei poteri dell'Assemblea

La competenza dell'Assemblea è limitata alla amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione degli enti comuni.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi e dei Regolamenti edilizi e di igiene; non può deliberare innovazioni e deroghe che siano lesive dei diritti acquisiti anche di uno solo partecipante alla Comunione; non può deliberare su argomenti che non siano previsti all'Ordine del Giorno; non può dettare divieti o concedere deroghe, nell'uso delle proprietà comuni o esclusive,

che siano in contrasto con quanto specificatamente espresso nel precedente articolo 4 (diritti, obblighi, doveri).

e) Verbale dell'Assemblea

Il Segretario deve trascrivere nell'apposito libro verbali quanto segue:

- il luogo, l'ora di inizio e di termine, l'Ordine del Giorno;
- l'elenco dei Rappresentanti intervenuti di persona o per delega e le corrispondenti quote di partecipazione;
- il resoconto delle discussioni, il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione delle relative maggioranze, le eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole deliberazioni con la indicazione del nome del Rappresentante proponente o dichiarante.

Il Verbale deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

L'Amministratore è tenuto ad inviare entro 30 giorni dalla Assemblea la copia del verbale a tutti i Rappresentanti aventi diritto di partecipazione all'Assemblea, siano essi stati presenti od assenti.

f) Particolari attribuzioni dell'Assemblea

Oltre a quanto stabilito dalla Legge e dal presente Regolamento, l'Assemblea provvede, nei modi e con le maggioranze sopra previste:

- alla nomina dell'Amministratore, fissando il compenso annuo per la sua opera;
- alla eventuale revoca dell'Amministratore;
- alla fissazione dell'ammontare delle penali per le trasgressioni al presente Regolamento.

Nelle delibere, ciascun Rappresentante concorre in ragione della partecipazione alla Comunione di sua competenza ed espressa nella

colonna 2 della tabella allegato C.

- 2) Per tutto quanto qui non specificato in relazione all'Assemblea, si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile in materia di Comunione e Condominio.
- 3) Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma di quanto sopra specificato sono obbligatorie e vincolanti per tutti i partecipanti alla Comunione;

Art. 10

AMMINISTRATORE

1) - Nomina e revoca

L'Amministratore viene nominato o revocato dall'Assemblea nelle forme previste dal precedente articolo. Dura in carica un esercizio annuo e può essere riconfermato.

2) - Doveri e poteri

L'Amministratore è investito di tutti i poteri e doveri, per quanto qui compatibili, di cui agli articoli 1129 - 1130 - 1131 - 1133 e 1135, ultimo capoverso, del C.C..

In particolare l'Amministratore deve:

- convocare le assemblee ordinarie e/o straordinarie ed eseguire le deliberazioni delle suddette adunanze;
- curare che il Regolamento della Comunione venga sempre osservato, con ampi poteri di decidere tutte le azioni, anche giudiziarie, che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza;
- disciplinare l'uso degli enti comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune e con il fine di assicurare il migliore godimento a tutti i partecipanti alla Comunione o, comunque, ai residenti nel complesso;
- compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti gli enti comuni;

- rappresentare, sia attivamente che passivamente, la Comunione nelle eventuali liti giudiziarie, sia nei confronti di terzi che in quello di singoli partecipanti alla Comunione;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria degli enti comuni che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla assunzione e licenziamento del personale addetto ai servizi stessi, fissando compiti e retribuzioni, nonché alla sorveglianza ed alle pulizie.
- provvedere alla regolare tenuta del libro verbali dell'Assemblea, del libro cassa e di tutti gli atti e documenti riguardanti la Comunione; al pagamento di spese e imposte, all'espletamento delle pratiche riguardanti la Comunione con le autorità amministrative e di Polizia; agli interventi, per qualsiasi motivo, con i fornitori;
- alla convocazione, almeno una volta all'anno ed entro e non oltre 90 giorni dal termine dell'esercizio finanziario, dell'assemblea ordinaria, per rendere conto della sua gestione;
- predisporre, per ogni esercizio, un preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce con le ripartizioni delle quote facenti carico ad ogni singolo edificio secondo le carature previste dalla tabella allegato C; analogamente deve predisporre il consuntivo delle spese sostenute per l'esercizio appena chiuso. Il preventivo ed il consuntivo, approvati dall'Assemblea, impegnano tutti i partecipanti alla Comunione al pagamento delle relative quote e costituiscono titolo per l'Amministratore onde agire per i casi di morosità;

- contestare le trasgressioni al Regolamento e applicare le sanzioni relative;
- accertare, o fare accertare da competenti in materia appositamente delegati, i deterioramenti prodotti agli enti comuni; provvedere alle relative riparazioni, accollando l'onere alla collettività, o al responsabile tramite l'Amministratore del Condominio al quale questi partecipi;
- richiedere a tutti i partecipanti alla Comunione, o quando costoro partecipassero a singoli condomini, ai rispettivi Amministratori, il versamento dei contributi dovuti; ha, inoltre diritto di richiedere ad ogni partecipante singolo e/o ad ogni condominio, tramite il relativo amministratore, all'inizio di ogni esercizio di gestione, il deposito di un fondo spese sino al 60% dell'importo quale risulta dal preventivo predisposto. Può infine chiedere all'Assemblea della Comunione l'autorizzazione alla costituzione di fondi di riserva per opere di manutenzione straordinaria o connesse ad esigenze non prevedibili.

Ogni avente causa dovrà provvedere al versamento delle quote di rispettiva spettanza entro 20 giorni dalla data della richiesta.

Trascorso vanamente tale termine, sarà applicata una sanzione pecuniaria in ragione del 5% delle somme dovute, oltre agli interessi di mora nella misura del tasso di sconto vigente al momento, maggiorato di cinque punti.

Trascorsi 60 giorni dalla data delle richieste, il singolo partecipante e/o il condominio moroso, nella persona del o dei propri rappresentanti, potranno essere chiamati in giudizio e l'Amministratore potrà ottenere decreto ingiuntivo per la riscossione di quanto dovuto dal soggetto moroso, immediatamente esecutivo nonostante opposizione (art. 63 disp. att. trans. c.c...).



L'Amministratore, inoltre:

- rappresenta, con tutti i poteri, la Comunione, nei confronti della autorità giudiziaria e di ogni altra autorità amministrativa comunale, provinciale e regionale;
- ha sempre il diritto di visitare i locali di proprietà dei partecipanti alla Comunione, per ragioni del suo mandato, d'accordo con l'amministratore del Condominio, di cui il partecipante avente titolo sui detti locali fa parte;
- detta tutte le altre prescrizioni e divieti relativamente al comportamento dei residenti nel quartiere e di quanti vengano a trovarsi all'interno di esso, che ritenesse necessarie;
- amministra il fondo di licenziamento dell'eventuale personale fisso della Comunione.

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti alla Comunione; contro tali provvedimenti è però ammesso il ricorso all'Assemblea, fatto salvo il diritto al ricorso all'autorità giudiziaria.

L'Amministratore della Comunione non può contemporaneamente rivestire la carica di Amministratore di Condominio anche di un solo edificio costituente il complesso di cui alla presente Comunione.

Per tutto quanto non contemplato nel presente articolo valgono le disposizioni di legge in ordine all'Amministratore di condominio.

#### Art. 11

#### RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Tutte le spese che riguardano l'amministrazione ordinaria e straordinaria, le manutenzioni, la gestione dei servizi e degli impianti e di tutto quanto connesso alla Comunione, sono a carico di tutti i partecipanti alla medesima e nessuno di essi, anche rinunciando al suo diritto di uso degli enti comuni, può sottrarsi al pagamento del contributo che gli compete.

Le spese e gli altri oneri sono suddivisi fra i dodici edifici costituenti il complesso residenziale, così come rappresentati nella Comunione, secondo le quote indicate nella tabella allegato C.

Si fa avvertenza che gli edifici sono designati con il numero che si trova evidenziato nelle planimetrie allegato A e B.

L'obbligo materiale del rimborso delle spese compete, per il caso di edifici in condominio, al Rappresentante e all'Amministratore del rispettivo condominio e, per il caso di singolo proprietario, al proprietario stesso.

Nelle tabelle delle carature dei condomini, la quota di competenza di cui alla tabella allegato C, si troverà ripartita fra le singole unità immobiliari.

#### Art. 12

#### TABELLA MILLESIMALE

A - Nella colonna 2 denominata "carature della proprietà - Area, manufatti, impianti ecc..." della tabella allegato C, sono elencate le quote millesimali secondo le quali vanno ripartiti:

- gli oneri e le spese necessari per conservare e mantenere tutte le cose, gli impianti, i luoghi comuni o di uso comune o comunque di comproprietà comune ed indivisibile della Comunione, fatta eccezione dell'impianto di riscaldamento;
- gli oneri e le spese per le opere di innovazione;
- le spese di assicurazione connesse e dipendenti agli usi delle cose, impianti, luoghi di proprietà comune;
- le spese di amministrazione della Comunione.

B - Nella colonna 3 denominata "Carature della proprietà - impianto riscaldamento " sono elencate le quote millesimali secondo le quali vanno ripartite le spese e gli oneri per la manutenzione straordinaria ed il rifacimento totale o parziale dell'impianto, la sostituzione di caldaie, macchine e attrezzature accessorie.

C - Nella colonna 4, denominata "Caratura spese di gestione - spese generali" sono elencate le quote millesimali secondo le quali, sono ripartite:

- le spese di normale gestione e di interesse generale quali personale dipendente in genere, pulizia luoghi comuni, illuminazione esterna, spese di riparazione e piccola manutenzione delle cose comuni, la manutenzione e rinnovo dei tappeti erbosi, piantagioni ecc..., fatta eccezione della gestione dell'impianto di riscaldamento;
- il fondo di licenziamento dell'eventuale personale dipendente;
- le spese di riparazione e ordinaria manutenzione degli enti comuni, delle attrezzature e dei macchinari in dotazione della Comunità;
- i canoni ed i consumi di acqua e delle pubbliche utenze.

D - Nella colonna 5, denominata "Carature spese gestione - spese riscaldamento" sono elencate le quote millesimali secondo le quali sono ripartite le spese di gestione e manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento.

E - Nella colonna 6, denominata "Spese a carico posti auto" sono elencate le quote secondo le quali sono ripartite le spese a carico delle porzioni di aree assoggettate a servitù perpetua con destinazione a parcheggio autovetture, così come previsto dal precedente articolo 5, punto 5.

Fermo quanto sopra precisato, l'Assemblea della Comunità può, tuttavia, nell'approvare una spesa che interessi solo un determinato gruppo di condomini od un singolo condominio o singoli partecipanti alla Comunità, determinare contemporaneamente come tale spesa vada eccezionalmente ripartita.

Si precisa infine che le spese riguardanti tinteggiatura e verniciatura di piantane, recinzioni, griglie, cancelli o comunque

enti comuni, nonché quelle di primo impianto, vanno ripartite secondo le carature della colonna 2.

Si intende per spese di primo impianto tutte quelle necessarie all'approvvigionamento ed acquisto una tantum degli attrezzi, mezzi, macchine e quant'altro necessario a rendere funzionale la Comunione ed a consentire la messa in funzione dei servizi comuni.

#### Art. 13

#### NORME FINALI TRANSITORIE

1 - Sino al 30 Giugno 1992, l'amministrazione, la gestione e le manutenzioni della Comunione vengono affidate alla Compagnia Immobiliare Lasa S.p.A. - Viale Regina Giovanna n. 29 - Milano o a persona o persone da questa designate e senza che occorra convocazione dell'assemblea. Sino a tale epoca, la sua opera sarà di mandataria legale di tutti i partecipanti alla Comunione, l'accettazione da parte dei quali del presente Regolamento nell'atto di acquisto equivale a regolare mandato. Per l'esercizio di gestione sino a tutto il 30 Giugno 1992 competeranno alla Compagnia Immobiliare Lasa o alle persone dalla stessa designate, la determinazione ed il richiamo delle quote di concorso alle spese comuni con tutti gli effetti di un preventivo approvato dall'Assemblea, salvo conguaglio in sede di rendiconto al termine di tale esercizio.

La quota di spese a carico di ciascun partecipante alla Comunione decorre dalla data della consegna dell'unità immobiliare che gli compete o da quella che verrà di comune accordo stabilita.

Il compenso spettante alla Compagnia Immobiliare Lasa o alle persone dalla stessa designate, riguardante il suddetto esercizio sino alla data del 30 Giugno 1992 viene fissato transattivamente in L. 24.000.000=(ventiquattromilioni), in tre

tranches annue di L. 8.000.000. ciascuna.

- 2 - Alle Società Immobiliare Segrate Prima Srl e Immobiliare Segrate Seconda Srl viene concessa la facoltà, sino a quando non avranno terminato il collocamento in via frazionata della loro proprietà, di applicare sulle parti comuni insegne, cartelli e installazioni pubblicitarie di qualsiasi forma e misura per l'attuazione della citata vendita frazionata.

Nota al punto 3 dell'Articolo 6

Lo spazio destinato a guardiola è attualmente occupato da terzi;

la Società proprietaria dell'intero stabile ha in corso la risoluzione del rapporto locativo con il terzo e, non appena tale superficie si renderà libera, provvederà:

- a comprendere nelle parti comuni dell'edificio la citata superficie;
- a richiedere al Comune di Segrate la concessione edilizia per le opere necessarie alla formazione della guardiola e per il cambio di destinazione del vano;
- ad eseguire a sue spese le opere che verranno autorizzate;
- a consegnare il locale all'Amministratore della Comunione perchè dia avvio al servizio di guardiania.

F.TO: HANS KARL FREIMULLER

F.TO: ALBERTO ANGELO

F.TO: CIMATTI ROMANO

F.TO: ELIA BENEDETTO ANTONIO NOTAIO (I.S.).