

23

REGOLAMENTO COMPRESORIALE

COMPLESSO IN MILANO VIA QUARENCHI N° 40

REGOLAMENTO COMPENSORIALE

del complesso in Via Quarenghi n° 40 - Milano

Partecipano al Compensorio tutti gli aventi titolo a qualsiasi causa sugli immobili di proprietà singola e/o condominiale descritti nel successivo art. 1, coi relativi impianti, cui segue e compete la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli Enti comuni compensoriali descritti nel successivo art. 2, e che costituiscono, nell'insieme, il COMPENSORIO.

L'accesso al Compensorio potrà avvenire dai quattro ingressi comuni, identificati nella pianta in scala 1:400 allegato B. Si precisa che all'interno del compensorio esistono passaggi pedonali tra i Lotti, la cui regolamentazione sarà stabilita dall'amministrazione del Compensorio sia per quanto riguarda le chiusure che le manutenzioni.

Articolo 1

Gli immobili di proprietà singola e/o condominiale sono i seguenti:

Lotto 1	Fabbricati	Foglio 120	Mapp. 236
Lotto 2	Fabbricati	Foglio 120	Mapp. 234
Lotto 3	Fabbricati	Foglio 120	Mapp. 235
Lotto 4	Fabbricati	Foglio 120	Mapp. 215
Lotto 5	Fabbricati	Foglio 120	Mapp. 220
Lotto 6	Fabbricati	Foglio 120	Mapp. 195
Lotto 7	Fabbricati	Foglio 120	Mapp. 229
Lotto 8	Fabbricati	Foglio 120	Mapp. 240
Lotto 1/1	Posti Auto Esterni	Foglio 120	Mapp. 237
Lotto 2/1	Posti Auto Esterni	Foglio 120	Mapp. 238
Lotto 3/1	Posti Auto Esterni	Foglio 120	Mapp. 239
Lotto 4/1	Posti Auto Esterni	Foglio 120	Mapp. 216
Lotto 4/2	Posti Auto Esterni	Foglio 120	Mapp. 217

Per tutti gli effetti le quote proporzionali di Proprietà comune indivisa dei diversi Lotti sono contenute nella "Tabella Millesimale" allegato D al presente regolamento, il cui totale 1.000 rappresenta il valore dell'intero Compensorio.

Articolo 2

Gli enti comuni comprensoriali così come da planimetria e piante allegate A - B - C sono:

a) L'area scoperta:

in posizione catastale: foglio 120 mapp. 180 - 187 da destinarsi ad eventuale pista ciclabile e foglio 120, mapp. n. 178 - 218 le pertinenti opere di superficie insistenti sulla stessa quali:

- i viali carrai e le rampe di accesso ai box/ posti auto interni sino al piede, i vialetti pedonali, gli slarghi, le cordonature dei viali.

b) Le guardiole (mapp. 219 - 236 sub. 6):

con tutte le sue pertinenze, fissi ed infissi e con tutte le eventuali attrezzature anche mobili, gli impianti, i quadri elettrici, gli interruttori e quanto altro possa trovarsi applicato, installato, contenuto nell'unità stessa e necessario al funzionamento del servizio di portierato e guardiana.

c) La recinzione esterna e i cordoli delle aiuole indicante il perimetro del Comprensorio (zoccolo in muratura e cancellata), i cancelli e tutte le opere e gli impianti pertinenti gli ingressi.

d) Gli impianti, le reti idriche, elettriche e simili di distribuzione, collegamento, raccolta, nonché quant'altro connesso e necessario al funzionamento dei servizi tecnologici di tutto il Comprensorio e che qui, in forma esemplificativa e non tassativa, si elenca:

- l'impianto di illuminazione esterna: corpi, cavi, tubi, contenitori, pozzetti, chiusini, cunicoli, interruttori e quant'altro;

- gli impianti elettrici, telefonici, citofonici, di allarme ottico-acustico ed i relativi cavi, tubi, contenitori, pozzetti, chiusini e quant'altro, a partire dai quadri condominiali fino al quadro generale di portineria;

- l'impianto di tombinatura delle aree al piano terreno, i relativi chiusini e quanto altro pertinente;

- la rete dei collettori di fognatura a partire dai gruppi dei singoli edifici fino al limite della recinzione verso strada.

e) I locali cabine elettriche al piano interrato identificati al foglio 120 mapp. 236 sub. 49 e mapp. 235 sub. 45. I locali stessi saranno ceduti all'Ente erogante al quale viene riconosciuto il diritto di libero accesso alle suddette cabine in qualsiasi

momento del giorno e della notte, con tutti i mezzi necessari, sia per la manutenzione che per assicurare un pronto intervento in caso di avaria all'impianto.

Articolo 3.

Diritti sugli Enti Comuni Comprensoriali

Obblighi relativi - Divieti.

a) Tutti i partecipanti al Comprensorio hanno il DIRITTO di libero transito sui passaggi, nonché di uso di tutte le attrezzature, gli impianti, dei beni e di quant'altro costituente Ente comune comprensoriale; tali facoltà vanno peraltro esercitate in conformità di quanto stabilito dal presente Regolamento Comprensoriale.

Dandosi atto che la consistenza e la destinazione dei beni degli Enti comuni comprensoriali non è modificabile e deve considerarsi posta nell'interesse di tutti i partecipanti al Comprensorio, al fine del mantenimento dell'attuale sistemazione urbanistica ed estetica del quartiere nel suo complesso, si stabilisce che:

b) tutti i partecipanti al Comprensorio hanno i seguenti inderogabili OBBLIGHI:

- di concorrere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria ed ai restauri necessari alla buona conservazione della consistenza e dell'estetica di tutti gli enti comuni comprensoriali e di tutto quanto in genere che, pur essendo di proprietà esclusiva di singoli partecipanti o di gruppi partecipanti (condomini), deve considerarsi, sotto il profilo estetico, bene comune comprensoriale;

- di concorrere nelle spese di gestione di tutti gli impianti tecnologici e simili di proprietà comune e comprensoriale, assumendosi altresì tutti gli oneri per ammortamento e ripristino degli stessi e delle connesse attrezzature anche mobili;

- di concorrere nelle spese per l'esercizio di tutti i servizi comuni comprensoriali (portierato, guardiana, sorveglianza, pulizie esterne e simili) con assunzione di tutti gli oneri per ammortamento e ripristino delle attrezzature e di quant'altro necessario all'esercizio stesso.

Nessun partecipante al Comprensorio puo', anche rinunciando al suo diritto, sottrarsi al pagamento del contributo ad esso competente nelle spese connesse e conseguenti ai suddetti obblighi.

c) A tutti i partecipanti al Comprensorio sono posti i seguenti DIVIETI:

- di modificare od alterare la sistemazione urbanistica del Comprensorio, la consistenza e l'estetica proprie dello stesso quali sono attualmente in fatto e quali si evincono dalle planimetrie allegate; espressamente è vietato scorporare e/o alienare Enti comuni o porzioni di aree scoperte onde assegnarli in proprieta' od anche in semplice uso e per qualsiasi titolo gratuito od oneroso a singoli partecipanti od a terzi;

- di modificare od alterare la consistenza e/o l'estetica degli edifici comuni e non comuni, degli impianti e delle attrezzature comprese nel Comprensorio e proprie degli stessi, quali sono attualmente in fatto e quali si evincono dalle planimetrie allegate.

d) In ordine all'amministrazione degli Enti comuni tutti i partecipanti al Comprensorio sono obbligati ad attenersi al presente Regolamento.

Articolo 4

Uso degli Enti comuni e disciplina interna.

Si intendono sin d'ora stabiliti per tutti i residenti come per quanti si vengano a trovare all'interno del Comprensorio le seguenti norme per l'uso degli Enti comuni ed i correlativi divieti:

a) divieto di 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 tutti gli altri luoghi di uso comune.

Fanno eccezione negli spazi a cio' destinati:

1) l'occupazione, con materiale da costruzione per le manutenzioni ed innnovazioni, temporanea e con l'assenso dell'Amministratore del Comprensorio;

2) l'occupazione temporanea con suppellettili in occasione di traslochi;

a) la sosta di automezzi per le operazioni di carico e scarico di quanto suddetto;

b) divieto di parcheggiare o comunque fare sostare automezzi, cicli, motocicli sulle strade di superficie, salvo quanto previsto in A) sub. 3;

c) divieto di sosta per automezzi e motocicli lungo le strade interne al di fuori

degli appositi parcheggi destinati ai visitatori;

d) divieto di circolare all'interno del quartiere, ove ammesso, con automezzi o motocicli a velocita' superiore ai 20 Km orari e di condurre comunque veicoli in modo da costituire pericolo per persone o cose;

e) divieto di lavare automezzi nei luoghi comuni;

f) i residenti sono tenuti ad osservare con reciproco rispetto le norme di buon vicinato curando che non venga arrecato disturbo o danno ai vicini; in particolare e' vietato:

- arrecare molestia con schiamazzi, suoni e canti;

- arrecare disturbo con il rumore provocato da macchine e motori nonche' dai tubi di scappamento di autoveicoli e motocicli;

- fare in genere alcuna cosa in dispregio alle vigenti leggi od ai regolamenti d'igiene e di Polizia;

g) richiamato il tassativo divieto di parcheggiare automezzi lungo le corsie di scorrimento, l'Amministratore ha la espressa facolta' di far rimuovere anche a mezzo carro attrezzi gli autoveicoli stessi trasferendoli in luogo pubblico, tale facolta' e' estesa anche per gli autoveicoli parcheggiati davanti al cancello di entrata del quartiere e che possano in qualche modo ostruire il libero transito di persone o di altri automezzi anche pesanti. Il tutto con sollievo per l'Amministratore da ogni sua responsabilita' per eventuali danni o furti.

L'Amministratore ha la facolta' di dettare altre prescrizioni e divieti relativamente al comportamento dei residenti nel Comprensorio e di indicare le relative sanzioni.

Ogni residente riconosce che gli addetti alla portineria sono incaricati di richiamare i contravventori all'osservanza delle disposizioni di cui sopra e di riferire all'Amministratore. La violazione delle norme, contestate da una guardia comprensoriale (o preposto) e ad esclusivo insindacabile suo giudizio, comportera' il pagamento di penali il cui ammontare verra' stabilito dall'Assemblea. L'importo sara' addebitato direttamente al trasgressore e verra' accreditato al conto generale delle spese Comprensoriali.

Articolo 5

Amministrazione Comprensoriale

Organi del Compensorio - Esercizio Finanziario

Sono oggetto dell'amministrazione comprensoriale:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria degli Enti comuni comprensoriali;
- b) la gestione diretta od indiretta di tutti i servizi ed attività che verranno ritenuti utili e necessari al regolare funzionamento del Compensorio e di tutti gli impianti;
- c) la sorveglianza in ordine all'applicazione del Regolamento Comprensoriale.

Sono organi del Compensorio:

- a) l'Assemblea Comprensoriale;
- b) l'Amministratore.

ESERCIZIO FINANZIARIO:

ha la durata di un anno, con inizio del 1 gennaio e fine col 31 dicembre.

Articolo 6

Assemblea

a) Partecipanti.

L'Assemblea è costituita dai tredici Rappresentanti di tutti i partecipanti al Compensorio, uno per ciascuna unità comprensoriale, di cui all'articolo 1.

Ogni Rappresentante partecipa all'Assemblea in funzione delle carature millesimali complessive che egli rappresenta e quali risultano dalla tabella millesimale comprensoriale.

Ogni Lotto (Condomino e/o Proprietario dei posti auto esterni), dovrà comunicare all'Amministratore del Compensorio il nominativo del rappresentante eletto che ha diritto di partecipare all'assemblea.

b) L'Assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 90 giorni dal termine della gestione, mentre qualora si presenti la necessità l'Amministratore di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno due Rappresentanti che costituiscano contemporaneamente un sesto del valore del Compensorio, dovrà convocare l'Assemblea straordinaria. Presupposto della valida

costituzione dell'Assemblea e' 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 pervenire al domicilio di ciascun Rappresentante almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per l'Assemblea.

Non puo' infirmare la validita' dell'Assemblea la errata destinazione di un invito quando il Rappresentante non abbia notificato con raccomandata il suo cambiamento di domicilio, almeno dieci giorni prima dell'Assemblea all'Amministratore del Comprensorio.

Ogni volta l'Assemblea elegge un Presidente che ha il compito di verificare la ricevuta degli inviti, la validita' delle deleghe, la presenza del numero legale ed 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) Validita' 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 del Comprensorio espresso dalle quote riportate nella tabella millesimale afferente il Comprensorio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la meta' del valore del Comprensorio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea dovra' riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno. In seconda convocazione e' valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al Comprensorio ed almeno un terzo del valore del Comprensorio.

Fanno eccezione:

- 1) le delibere concernenti: la nomina e la revoca dell'Amministratore; le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'Amministratore; la ricostruzione di edifici comuni comprensoriali e le riparazioni straordinarie di questi e di tutti gli altri Enti comuni, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno meta' del valore del Comprensorio;
- 2) le delibere concernenti: le innovazioni dirette ad ottenere il miglioramento o l'uso piu' comodo ed il maggior rendimento delle cose, degli impianti e dei

servizi comuni comprensoriali; la costruzione di nuovi impianti e l'attivazione di nuovi servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei partecipanti al Comprensorio, come sopra in a) rappresentati, e di almeno i due terzi del valore del Comprensorio;

3) le delibere concernenti modifiche del presente Regolamento, che devono essere adottate con l'unanimità del consenso di tutti i partecipanti al Comprensorio, come sopra rappresentati, e per atto scritto da registrare.

d) Limiti dei poteri dell'Assemblea:

La competenza dell'Assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione e rinnovo degli edifici e degli altri Enti comuni comprensoriali.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi e dei regolamenti edilizi e di igiene; non può deliberare innovazioni o deroghe che siano lesive dei diritti acquisiti anche da un solo partecipante al Comprensorio; 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 con quanto specificatamente espresso nell'art. 3 (Diritti, Obblighi, Divieti); non può dettare divieti o consentire l'esecuzione di opere in deroga ad eventuali patti intervenuti con le proprietà confinanti o con il Comune.

e) Verbale dell'Assemblea:

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

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

Il verbale deve essere firmato dal Presidente dell'Assemblea, dal segretario o da un altro Rappresentante, non da terzo intervenuto in qualità di delegato.

L'Amministratore è tenuto ad inviare entro 30 giorni dalla deliberazione la copia del verbale a tutti i Rappresentanti aventi diritto di partecipare all'Assemblea.

f) Particolari attribuzioni dell'Assemblea:

Oltre a quanto stabilito dalla legge o sia implicitamente fissato nei precedenti comma, nei modi e con la maggioranza ivi prevista, l'Assemblea comprensoriale provvede:

- alla nomina dell'Amministratore, fissando nel contempo il compenso annuo per la sua opera;

- alla eventuale revoca dello Stesso;

- a fissare l'ammontare delle penalita' per le trasgressioni al presente Regolamento.

Nelle relative delibere ciascun Rappresentante concorre in ragione della partecipazione al Comprensorio competentegli ed espressa nella tabella millesimale allegata D.

g) Impugnazione delle deliberazioni - Separazione di responsabilita' per liti giudiziarie.

Si fa riferimento per quanto ai titoli rispettivamente all'art. 1132 ed all'art. 1137 del Codice Civile.

h) Riferimento alla Legge:

Per tutto cio' che concerne attribuzioni, poteri e quant'altro propri dell'Assemblea e che qui non sia stato espressamente previsto e contemplato, si fa riferimento alle leggi ed in particolare alle disposizioni del Codice Civile in materia di Condominio e Comunicazione.

i) Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma dei precedenti comma sono obbligatorie e vincolanti per tutti i partecipanti al Comprensorio.

Articolo 7

Amministratore

Nomina e revoca dell'Amministratore:

- L'Amministratore del Comprensorio viene nominato o revocato dalla Societa' venditrice per un periodo di anni 2, a far tempo della costituzione del Comprensorio ed a completamento degli esercizi di gestione.

- Dura in carica un intero esercizio; puo' essere riconfermato.
- Dovra' sempre trattarsi di Amministratore professionista o di Societa' di amministrazione.

Doveri e poteri dell'Amministratore:

L'Amministratore ha tutti i poteri ed i doveri, per quanto compatibili, di cui agli articoli 1129 - 1130 - 1131 - 1133 e 1135, ultimo capoverso, del Codice Civile.

In particolare l'Amministratore deve:

- a) convocare le Assemblee ordinaria e straordinarie dei Rappresentanti dei partecipanti al Comprensorio ed eseguire le delibere delle citate Assemblee;
- b) curare che il Regolamento comprensoriale venga osservato sempre, con ampi poteri di decidere tutte le azioni anche giudiziarie che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza;
- c) disciplinare l'uso degli Enti comuni e la prestazione dei servizi comprensoriali, nell'interesse comune e con il fine di assicurare il miglior godimento a tutti i partecipanti al Comprensorio o comunque residenti;
- d) compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti gli Enti comuni;
- e) rappresentare il Comprensorio attivamente o passivamente nelle liti giudiziarie inerenti gli Enti comuni ed il rispetto del Regolamento sia nei confronti dei terzi che in quello dei singoli partecipanti al Comprensorio;
- f) ordinare lavori di manutenzione straordinaria degli Enti comuni che rivestano carattere di urgente necessita', con l'obbligo di riferire alla prima Assemblea;
- g) provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni comprensoriali, ad assumere e licenziare il personale addetto ai servizi stessi, alla sorveglianza ed alla pulizia, fissandone le retribuzioni;
- h) provvedere alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro di cassa, delle copie degli eventuali atti e documenti afferenti il Comprensorio; al pagamento delle imposte competenti gli Enti comuni comprensoriali, all'espletamento delle pratiche inerenti il Comprensorio nel suo complesso con le autorità amministrative e di Polizia; agli interventi per qualsiasi motivo con i fornitori;
- i) indire l'Assemblea ordinaria almeno una volta all'anno ed entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio annuo, per rendere conto della sua gestione;

l) 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 Condominio o proprietario singolo; detto progetto dovrà essere approvato dall'Assemblea comprensoriale e tale approvazione impegnerà tutti i partecipanti al Comprensorio al pagamento delle relative quote, costituendo nel contempo titolo per l'Amministratore onde agire per i casi di morosità;

m) presentare all'Assemblea comprensoriale per l'approvazione il bilancio della gestione relativa all'esercizio conclusosi;

n) contestare le trasgressioni al Regolamento ed applicare le penalità previste;

o) accertare o fare accertare anche da competenti appositamente delegati ogni anno o quando lo richieda il caso, i deterioramenti prodotti da forza maggiore agli Enti comuni, da ripararsi a spese della collettività del Comprensorio, e quelli causati da singoli partecipanti allo stesso. Provvede pure, qualora siano giudicate indispensabili, alle relative riparazioni accollandone la spesa al responsabile, tramite l'Amministratore del Condominio a cui lo stesso partecipa, od alla collettività nel primo caso;

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 a tutti i partecipanti al Comprensorio o, quando costoro partecipassero a singoli Condominii, ai rispettivi Amministratori, il versamento dei contributi dovuti.

L'Amministratore ha la facoltà di richiedere ad ogni partecipante singolo al Comprensorio e/o ad ogni Condominio, tramite il rispettivo Amministratore, all'inizio di ogni esercizio di gestione il deposito di un fondo spese sino all'80% dell'importo quale risulta dal bilancio di previsione da lui predisposto. Può infine chiedere all'Assemblea Comprensoriale l'autorizzazione alla 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 avente causa dovrà provvedere al versamento delle quote di rispettiva spettanza entro 20 giorni dall'intervenuta approvazione da parte dell'Assemblea comprensoriale.

Inoltre l'Amministratore:

q) rappresenta con tutti i poteri il Comprensorio nei confronti delle Autorità

giudiziarie e di ogni altra Autorita' amministrativa comunale, provinciale e regionale;

r) ha sempre il diritto di visitare i locali di proprieta' dei partecipanti al Comprensorio per ragioni del suo mandato, d'accordo con l'Amministratore del Condominio di cui il partecipante avente titolo sui detti locali fa parte;

s) detta tutte le altre prescrizioni ed i divieti relativamente al comportamento dei residenti nel quartiere e di quanti vengano a trovarsi all'interno di esso che ritenesse necessarie e non contemplate nel presente Regolamento all'art. 4.

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti al Comprensorio; contro tali provvedimenti e' pero' ammesso il ricorso all'Assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'Autorita' giudiziaria nei casi e nei termini previsti dalla legge. Qualora l'Amministratore segnalasse di trovarsi in conflitto di interesse nell'esercizio delle sue funzioni, l'Assemblea lo deleghera' specificamente al compimento dell'atto di cui si tratta o deleghera' in sua vece uno dei Rappresentanti aventi poteri nell'Assemblea stessa. Per tutto quanto non e' contemplato nel presente articolo valgono le disposizioni di legge in ordine alle attribuzioni, ai poteri, ai diritti ed agli obblighi dell'Amministrazione di Comprensorio.

Articolo 8.

Ripartizione delle spese comuni.

Tutte le spese afferenti l'Amministrazione ordinaria e straordinaria, le manutenzioni, la gestione di tutti i servizi e di quant'altro connesso al Comprensorio e necessario al funzionamento dello stesso, sono a carico di tutti i partecipanti al Comprensorio e nessuno di essi, anche rinunciando al suo diritto di uso degli Enti comuni, puo' sottrarsi al pagamento del contributo competentegli.

Le spese e gli altri oneri sono suddivisi fra tutti gli Enti costituenti il Comprensorio, secondo le quote indicate nella tabella millesimale comprensoriale.

Gli enti in oggetto sono precisamente:

- i 13 Lotti individuati al precedente Art. 1;

TABELLE MILLESIMALI:

Nella tabella allegata D 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 proprietà comune ed indivisibile di tutto il Comprensorio, denominati Enti comuni;
- gli oneri e le spese per le opere di innovazione afferenti il Comprensorio;
- le spese di assicurazioni connesse e dipendenti agli usi delle cose, degli impianti, dei luoghi comuni di proprietà Comprensoriale;
- le spese di amministrazione afferenti il Comprensorio;
- le spese di normale gestione e di interesse generale di competenza Comprensoriale quali custodia e vigilanza personale in genere, pulizia luoghi comuni, illuminazione esterna, spese di riparazione e piccola manutenzione delle cose comuni di cui sopra, rinnovo tappeti erbosi e piantumazioni e simili, sgombero neve;
- le spese di riparazione ed ordinaria manutenzione, quelle di ammortamento delle attrezzature comuni e dei macchinari in dotazione del Comprensorio;
- le spese accessorie per il locale guardiola.

E' tuttavia ammesso che l'Assemblea Comprensoriale nell'approvare la spesa che interessi solo un determinato gruppo di Condominii od un singolo Condominio o singoli partecipanti al Comprensorio, determini contemporaneamente come tale spesa vada eccezionalmente ripartita.

Si precisa che tutte le spese afferenti tinteggiature e verniciature di piantane, recinzioni, cancelli o comunque Enti comuni Comprensoriali vanno ripartite secondo i criteri sopra espressi.

Articolo 9

Norme particolari

a) Responsabilita'

L'intero Comprensorio risponde delle conseguenze dannose causate alle proprieta' individuali dei singoli partecipanti al Comprensorio sempreche' il sinistro abbia avuto origine dagli impianti di proprieta' comune comprensoriale e non sia derivato dall'esercizio dei servizi comuni comprensoriali e non ne sia stato individuato l'eventuale responsabile.

Il singolo partecipante al Comprensorio risponde invece dei danni provocati alle parti comuni comprensoriali ed alle proprieta' esclusive degli altri partecipanti al Comprensorio ed attribuibili a suo dolo, colpa od incuria.

Ciascun partecipante al Comprensorio e' responsabile anche per i danni provocati dal personale al suo servizio o comunque ad esso dipendenti, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile, nonche' dai terzi suoi ospiti o che si trovino occasionalmente e per qualsiasi ragione all'interno della proprieta' comprensoriale.

b) Assicurazione

Il Comprensorio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi ed azioni del fulmine, dalla rottura di tubi d'acqua e condotti in genere di proprieta' comune comprensoriale, o derivanti dalle responsabilita' civili, mediante assicurazione di tipo "globale fabbricati". Il capitale da assicurare dovra' corrispondere al valore dei beni ed Enti comuni comprensoriali, esclusa l'area, e dovra' essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dei beni ed Enti stessi.

c) Targhe

L'apposizione di targhe od altro all'esterno degli ingressi degli edifici, sulle facciate degli stessi, sulla recinzione o comunque in luogo visibile dei cortili e giardini comuni, e' subordinata alla particolare autorizzazione dell'Amministratore, anche per quanto riguarda la dicitura, il tipo e il materiale di cui le targhe dovranno essere fatte, le loro forme, dimensioni ed esatta ubicazione.

Articolo 10

Disposizioni finali

- a) Il presente Regolamento Comprensoriale e' obbligatorio per tutti i partecipanti al Compensorio, loro locatari, successori o comunque aventi causa a qualsiasi titolo; ad esso dovra' inoltre essere fatto riferimento in tutti i contratti ed atti traslativi o dichiarativi di proprieta' delle singole unita' immobiliari o dei singoli edifici, nei quali atti la parte acquirente dovra' 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 comprensoriale potranno essere variate con regolare delibera assembleare solo per cio' che riguarda la disciplina interna dell'uso degli Enti comuni e le norme relative all'Amministrazione.
- c) Domicilio - Ogni Rappresentante avente titolo per partecipare alle assemblee comprensoriali ed ogni Amministratore di singolo condominio deve notificare il proprio domicilio all'Amministratore' del Compensorio, a tutti gli effetti del presente Regolamento.
- In difetto di questa comunicazione il Rappresentante od Amministratore si intende domiciliato presso la portineria comprensoriale in Milano - Via Quarenghi n° 40.
- d) Per tutto quanto non contemplato nel presente Regolamento valgono le disposizioni di Legge.
- e) Il Compensorio si intende legalmente ed a tutti gli effetti costituito con la stipulazione del primo atto di compravendita di unita' immobiliare facente parte del "Compensorio".

ALLEGATI:

- A - Planimetria Scala 1:1000.
B - Pianta piano terra scala 1:400.
C - Pianta piano sotterraneo scala 1:400.
D - Tabella millesimale comprensoriale.