

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEGLI STABILI DI VIA VARESE, 8, IN  
LAINATE (MI)

Art. 1.- Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- a) Il suolo su cui sorgono i fabbricati costituito dal mapp. 564 e dal cortile in comunione di cui al mapp. 305 foglio 4 - Lainate.
- b) la copertura dei box.
- c) le fondazioni ed i muri maestri.
- d) il cancello di accesso al piazzale, i muri di recinzione e relative cancellate.
- e) la rete della fognatura acque bianche e di prima pioggia ed i pozzi perdenti nonché la rete degli scarichi dei pluviali;
- f) gli impianti di illuminazione dei piazzali comuni.

I muri interni che dividono i box sono di proprietà comune fra i confinanti. Le serrande dei singoli box sono di proprietà particolare dei singoli con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica. L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento.

Art. 2.- Sono vietate al singolo condomino non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni di cui all'art. 1102 C.C.

*Stefano Palmieri*  
*Rubino Vincenzo*  
*Di Stefano Giuseppe*

**CORONAL** S.p.A.  
*[Signature]*



~~non preventivamente consentite dall'assemblea.~~

~~L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed al risarcimento dei danni.~~

~~La deliberazione con la quale si nega il consenso alle modificazioni di cui all'art. 1102 C.C. o lo si subordina a condizioni, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, salvo il disposto dell'art. 25.~~

~~Art. 3.- Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio od alterare il decoro architettonico. Egli a richiesta e previo avviso all'Amministrazione, deve altresì consentire che nell'interno dei box di sua proprietà si proceda con i dovuti riguardi alle verifiche ed ai lavori che fosse necessario eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singolo condomini, salvo al diritto alla riparazione dei danni conseguiti alle cose di sua proprietà. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei box di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità e il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni devono darne notizia all'Amministratore fermo restando in ogni caso il dispositivo dell'art. 1122 C.C. e dell'art. 2 precedente.~~

~~Art. 4.- In deroga al disposto dell'art. 1127 C.C. e salvo il caso di diritto acquisito, la sopraelevazione dell'edificio è vietata.~~

*Philo Giuseppe*  
X

X *Stefania Roberto*  
X *Roberto Vincenzo*

**COPIVAL** S.p.A.  
*[Signature]*





Art. 5.- Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alla comodità e al decoro, le cose comuni elencate nell'art. 1 del presente regolamento, alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art.1120 C.C. alle spese per le assicurazioni di cui ai successivi art. 13, per l'illuminazione e la pulizia dei locali e spazi comuni, per l'acqua di uso comune e per l'amministrazione in proporzione del valore delle rispettive loro quote di proprietà espresse in millesimi nella tabella A salvo quanto disposto dai successivi art. 7 - 8 - 9 per le spese relative all'acquedotto, e alla fognatura.

Art. 6.- Ciascun condomino è responsabile a norma degli art. 2043 e segg. C.C. dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali e cose di cui deve rispondere.

Art. 7.- Le eventuali spese relative all'impianto comune di acquedotto sono ripartite fra i condomini in proporzione della quota di proprietà espressa in millesimi.

Art. 8.- Le spese per la conservazione e la manutenzione dello impianto di fognatura sono ripartite in proporzione alla quota di proprietà espressa in millesimi.

Art. 9.- La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa. Le spese dei muri divisorii dei box sono a carico dei proprietari confinanti, in parti eguali.

Art. 10.- E'vietato:

x Stequio Romano  
 x Rubino Vincenzo  
 x Nicola Giuseppe

**CORONA**  
 S.p.A.  




a) In modo assoluto di destinare i box ad uso di ufficio, di attività che comportino afflusso di estranei, di esercizio di affittacamere ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario alla igiene, al decoro e all'uso dell'edificio.

*Diego Giuseppe*

b) indipendentemente dal disposto della lettera a, di destinare in tutto o in parte i box e le loro pertinenze ad uso comune diverso dal ricovero auto, salvo che non sia preventivamente consentito dall'Assemblea con deliberazione approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 C.C.

X

c) Occupare stabilmente con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsivoglia specie gli spazi di proprietà ad uso comune. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si devono eseguire i lavori nei box dei singoli condomini, nel qual caso essa però deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire l'uso delle cose stesse per parte degli altri condomini. Per altre limitazioni provvede il regolamento interno.

*Stefano Rubino*  
*Rubino Vincenzo*

Art. 11.- Il condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio in difetto di che si intenderà domiciliato, ad ogni effetto, nei box di sua proprietà, e se questi sono chiusi o disabitati, nella portineria dell'edificio adiacente. Il condomino subentrante nella proprietà oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma delle disposizioni per l'attuazione del C.C. (solidarietà col predecessore

**CORIVAL** s.p.a.  
*[Signature]*

X

X





nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente, è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

Art. 12.- I contributi versati dai condomini nel fondo comune e nel fondo speciale, di cui all'art.18, sono irripetibili. Nel caso in cui nella proprietà o nell'usufrutto del box, cui si riferiscono i contributi, subentri un altro titolare i contributi stessi rimangono a lui attribuiti dovendo le parti interessate provvedere fra esse al regolamento del rapporto contributivo.

Art. 13.- L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni dell'incendio per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione. Nella polizza di assicurazione è tenuto distinto il valore delle cose comuni da quello delle cose di proprietà particolare. Però ciascun condomino ha la facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale. I box devono essere assicurati contro il rischio della responsabilità civile verso terzi.

*Stefano Rubino*  
*Rubino Vincenzo*  
*Pirella Giuseppe*

Art. 14.- Gli organi di rappresentanza e di amministrazione dei box sono i seguenti:

X X X

L'AMMINISTRATORE - L'ASSEMBLEA

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto fra estranei al condominio. Egli può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio sotto la sua responsabilità.

**CORONA** s.p.a. *[Signature]*

Art. 15.- L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custo-



dia, nettezza ed illuminazione dell'edificio ed in genere alle  
spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manuten-  
zione ordinaria delle parti comuni. All'uopo egli compila il  
preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto  
di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal  
presente regolamento.

*Diego Giuseppe*

Tale progetto, giustamente il disposto dell'art. 24 è sottoposto allo  
esame dell'Assemblea dei condomini ed entro 20 giorni dalla  
approvazione da parte di essa ciascuno è tenuto a versare la  
quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per  
le spese di ordinaria gestione secondo le modalità e la rateazio-  
ne stabilite dall'Assemblea stessa.

X

Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre allo  
esame dell'Assemblea, per l'approvazione, il progetto di ripar-  
tizione fra i condomini della spesa preventivata per opere di  
carattere straordinario deliberate dall'Assemblea stessa o  
della somma necessaria per integrare il fondo comune in conse-  
guenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di  
spese obbligatorie sopravvenute; la quota di contributo risul-  
tante a debito di ciascun condomino deve essere versata nel ter-  
mine di cui al comma precedente.

*Stefano Romano*  
*Roberto Vincenzo*

**CORONA** S.p.A.

L'Amministratore inoltre provvede:

a) all'esercizio delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro  
comunicazione ai condomini assenti ai fini di cui agli art.

1107 - 1137 C.C. nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti.





b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e dal pagamento delle spese alle rispettive scadenze.

c) a conciliare, se possibile le eventuali divergenze fra condomini.

d) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia, senza indugio, all'Assemblea.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse abbiano carattere di urgenza ed inderogabilità fermo l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.

Art. 16.- L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento. Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini salvo il ricorso all'Assemblea ed eventualmente all'Autorità Giudiziaria da parte del condomino che si ritenga lesa. Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

Art. 17.- L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio deve rendere il conto della sua gestione all'Assemblea. Tale obbligo gli compete anche in caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro 15 giorni dalla revoca o dalle dimissioni. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore. All'atto del rendiconto l'Amministra-

Dei quali  
Rubbino  
Rubbino Vincenzo  
Piero Giuseppe

X X X

CORONA S.p.A.  




tore deve entro 10 giorni consegnare al successore ritirandone ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso col condominio.

*giu sep 10*

Art. 18.- Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al 3° comma dell'art. 15. Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ed altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

*Thiehe*

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune. I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore. I prelevamenti dal fondo riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dello Amministratore e di due condomini delegati dall'Assemblea.

*Stefano Lubino*  
*Rubino Vincenzo*

Art. 19.- L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 giugno. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore. Il condomino è costituito in mora senz'uopo di previa intimazione per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita. Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico. In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari al 2% della somma dovuta per ogni decade di ritardo nei

**CORONA** S.P.A.  
*[Signature]*





pagamenti indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del C.C.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 C.C.

Art. 20.- L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo repute necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio. L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno 5 giorni prima della data fissata insieme a copia del rendiconto ( con allegato prospetto dei conti individuali) del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art. 1136 C.C.

x Stefano Rubino

x Rubino Vincenzo

x Rubino Giuseppe

Art. 21.- I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario scegliendoli tra i partecipanti al condominio. Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione senza limitazione di numero.

**CORONA** S.p.A.  




I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse o rapporti per forniture o lavori tra essi e il condominio. Il condomino che sia Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati. E' vietato all'Amministratore di rappresentare i condomini all'Assemblea.

*x Pirella Giusseppe*

Art. 22.- La validità della costituzione dell'Assemblea ai sensi dell'Art. 1136 C.C. si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata. Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno.
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio.
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea.
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.
- e) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chieda la inserzione.

*x Stefano Roberto*  
*x Pirella Vincenzo*

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro 5 giorni deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministrato-

**CORONA** S.p.A.





re nei successivi 15 giorni trascorsi i quali in mancanza di reclamo davanti all'Autorità giudiziaria esso si riterrà approvato salvo sempre il disposto dell'art. 1137 C.C.. Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro 15 gg. dalla richiesta stessa.

Art. 23.- La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea e quella delle deliberazioni ai condomini assenti prescritta dall'art. 1137 C.C. devono farsi dall'amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato a norma del precedente art. 11. La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti deve essere fatta entro 10 giorni dalla data in cui furono approvate. In caso di urgenza è consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro dichiarazione scritta di ricevuta rilasciata anche da un membro della famiglia del condomino.

Art. 24.- L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche al regolamento di condominio osservate le disposizioni dell'art. 1138 C.C.
- b) sulla nomina dell'amministratore, sull'eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo.
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare dei fondi di cui all'art. 18.
- d) sulla erogazione dei sopravanzi della gestione e delle even-

*Stipare*  
*Rubino*  
*Rubino Vincenzo*  
*Finello Giuseppe*

**CORONA** s.p.a.



tuali rendite dei beni comuni.

e) sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione e sull'investimento del fondo di riserva per le medesime di cui all'art. 18 e sui prelevamenti dal fondo stesso.

f) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1138 C.C.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo, nei 5 giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'Amministratore.

Art. 25.- Insorgendo vertenze o dissidi fra i condomini, ovvero fra questi e l'amministrazione, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi all'Associazione della Proprietà Edilizia per tentare un amichevole componimento prima di adire all'Autorità Giudiziaria. Per le infrazioni alle norme del presente regolamento e a quelle deliberate dall'Assemblea questa può stabilire una sanzione pecuniaria non superiore a £. 100.000 da devolversi al fondo di riserva per spese straordinarie di cui all'art. 18 ed in mancanza, al fondo comune di cui all'articolo stesso salva la responsabilità del trasgressore a termini di legge.

Art. 26.- Formano parte integrante del presente regolamento la tabella millesimale nonché le allegate norme d'uso delle cose e dei servizi comuni e delle cose di proprietà esclusiva.

*Giuseppe*

*Diola*

X

*Stefano*  
*Vincenzo*

X

X

**CORONA** s.p.a.





Per quanto non é disposto dal presente regolamento e per quanto non é in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

NORME D'USO DELLE COSE COMUNI

E DI QUELLE PARTICOLARI

1°- E' vietato:

a) di tenere in qualsiasi box di proprietà comune e non, animali di qualsiasi specie. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi a guinzaglio quando escono nelle superfici in comunione ed evitare con ogni mezzo che abbaiando rechino disturbo ai vicini, specialmente di notte.

b) di depositare materiali sui piazzali ed in genere eseguire opere su di essi che possano alterare l'estetica o comunque arrecare danni.

c) di piantare chiodi od altro nei pilastri di cemento armato o nei soffitti ad evitare un pericolo di un indebolimento delle strutture dell'edificio

d) oltre le ore 24 di suonare, cantare, ballare salvo il consenso dei condomini vicini e di far funzionare apparecchi radio televisivi o grammofoni ad alta tonalità.

e) di lasciare bambini nei cortili dello stabile.

f) di lasciare in sosta anche momentanea autovetture, motocicli, biciclette, oggetti e cose nelle aree e superfici comuni.

2°- I box devono solo servire al ricovero delle auto e moto.

Sono quindi vietati i laboratori ed il deposito di merci.

*Stefano Rubino*  
*Rubino Vincenzo*  
*Thiele Giuseppe*  
x x x  
**CORONA** s.p.a.  
*[Signature]*



Resta vietato pure il deposito di merce infiammabile o di odore sgradevole. La luce elettrica deve essere accesa solo per lo stretto necessario per il deposito e ritiro delle auto.

3°- Nel caso di infrazione alle norme regolamentari od a quelle impartite dall'amministratore per i servizi comuni, questi dovrà invitare per iscritto il condomino responsabile ad osservare od a far rispettare le medesime. Se l'invito rimane senza effetto o si rinnovi l'infrazione, l'amministratore dovrà diffidare il condomino dandogli un termine perentorio. Persistendo l'infrazione, al condomino responsabile dovrà applicarsi la sanzione di cui agli art. 19 e 25 del regolamento. L'importo delle multe sarà conteggiato in sede di liquidazione dei conti personali.

**CORONAL** S.p.A.

x Stefano e John  
x Rubino Vincenzo  
x Nobile Giuseppe





TABELLA MILLESIMALE

del complesso immobiliare di 22 BOX sito in Lainate, via Varese 8  
 Foglio 4 al mappale 564 riguardante le parti comuni e le spese  
 generali.

N° interno	Sub	VANI MQ./MC.	RENDITA	MILLESIMI
1	2	17	64.600	46,60
2	3	12	54.000	45,40
3	4	12	54.000	45,40
4	5	12	54.000	45,40
5	6	12	54.000	45,40
6	7	12	54.000	45,40
7	8	12	54.000	45,40
8	9	12	54.000	45,40
9	10	12	54.000	45,40
10	11	12	54.000	45,40
11	12	12	54.000	45,40
12	13	12	54.000	45,40
13	14	12	54.000	45,40
14	15	12	54.000	45,40
15	16	12	54.000	45,40
16	17	12	54.000	45,40
17	18	12	54.000	45,40
18	19	12	54.000	45,40
19	20	12	54.000	45,40
20	21	12	54.000	45,40
21	22	12	54.000	45,40
22	23	11	49.500	45,40

1.000,00

*Stefano Lombardi*  
*Publino Vincenzo*  
*Indio Giuseppe*

**CORONA**  
 S.p.A.

*[Handwritten signature]*

