

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO in Via Leopardi, 12/A-B-C INZAGO

Studio PAROLINI
Concorezzo (Milano) – via E. Mattei, 25

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Costituisce oggetto del presente regolamento di condominio il complesso edilizio in Inzago (MI), Via Leopardi, 12 A/B/C costituito da n° 1 supermercato, n° 1 bar caffetteria/tavola calda e n° 4 uffici.
Detti immobili sono individuati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Inzago al foglio 8, mappale 265 e relativi subalterni e sono raffigurati per quanto graficamente possibile dall'elaborato planimetrico generale qui allegato sotto la lettera "A".
- Art. 2 - Ogni condomino è obbligato ad attenersi al presente regolamento così in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri eredi ed aventi causa e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno nessuno escluso.
- Art. 3 - Ogni condomino dovrà notificare all'amministratore il proprio domicilio o, in difetto si intende domiciliato nell'unità immobiliare di sua proprietà posta nel condominio.

ENTI COMUNI

- Art. 4 Costituiscono proprietà comune in via generale in modo inalienabile e indivisibile fra tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni per quanto riguarda le riparazioni ordinarie e straordinarie: l'area su cui sorgono i fabbricati, le fondazioni degli stabili, le strutture portanti, le murature perimetrali, i cortili e spazi di manovra al subalterno 1, come meglio individuati nell'allegato A, i tetti, la cabina elettrica al subalterno 9, le reti luce e forza motrice nei locali e per gli impianti comuni, la rete di fognatura e vasche annesse, le tubazioni e condutture di gas, energia elettrica, telefono, acqua potabile, il tutto fino alla derivazione delle singole unità immobiliari o per la parte a valle dei contatori.
In generale sono comuni ed indivisibili tutte le parti dell'edificio, le opere, le installazioni, i manufatti, che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso del complesso condominiale e che in base agli atti di provenienza non risultino di proprietà individuale di singoli condomini.
Si precisa che il vano scala ed il vano ascensore al subalterno 2 sono comuni esclusivamente agli uffici ai subalterni 5, 6 7 e 8.
Si precisa inoltre che le porzioni di area comune al subalterno 1 individuate con la relativa legenda sulla planimetria generale allegata al presente regolamento di condominio sono in uso perpetuo ed esclusivo alle rispettive unità ivi meglio indicate.

USO DELLE PARTI COMUNI

Art.5 E' vietato occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo, con qualunque oggetto (contenitori, bauli, immondizia, ecc.).
E' vietato ai singoli condomini fare riparazioni delle parti comuni e degli impianti comuni se non nei casi di assoluta ed urgente necessità; in tal caso dovranno informare senza indugio l'amministratore: ogni diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori eseguiti.
Considerata la natura prevalentemente commerciale/direzionale del complesso è consentito apporre targhe o materiale pubblicitario sui muri esterni ed interni di facciata previa consegna all'amm.re da parte degli interessati di schema esemplificativo di quanto si intende porre in opera.

DESTINAZIONE ED USO DELLE PROPRIETÀ' INDIVIDUALI

Art. 6 - E' consentito nelle singole unità immobiliari intraprendere qualsiasi attività purché sia compatibile con tutte le norme igieniche previste, nonché con il decoro e la sicurezza del complesso e in particolare della convenzione urbanistica a rogito del dr. Arturo Brienza, Notaio in Milano in data 13 dicembre 2002 rep. n. 29683/9723.

Art. 7 - E' vietato ai singoli proprietari intraprendere qualsiasi opera esterna che modifichi la architettura e l'estetica del fabbricato. Ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che riterrà di apportare; tali modifiche dovranno essere eseguite a spese dell'interessato e dovranno essere preventivamente comunicate all'Amministratore il quale avrà la facoltà di fissare la data più opportuna per l'esecuzione delle opere, nell'intento che le stesse abbiano a dare la minore possibile molestia agli altri Condomini. L'Amministratore ha facoltà di sospendere le opere intraprese per le quali non sia stato preventivamente informato.
Non saranno consentiti nell'interno delle unità lavori che alterino la stabilità del corpo di fabbrica dell'edificio o che modifichino, in qualunque modo, le condutture degli impianti comuni o che possano riuscire di pregiudizio agli altri condomini.

NORME DISCIPLINARI

Art. 8 E' vietato:

- a) occupare i cortili comuni con cose o manufatti privati comprese le autovetture se non parcheggiate negli spazi contrassegnati a parcheggio;
 - b) gettare cose o sostanze ingombranti, taglienti o imputrescibili nei lavandini, negli scarichi dei bagni, nonché buttare oggetti dalle finestre e/o sporti in genere;
 - c) infiggere chiodi, ganci, supporti o simili in tutti i muri di facciata e zone comuni;
 - d) tenere abitualmente aperte le porte degli ingressi e di accesso alle singole unità.
- Sui terrazzi potranno essere installati tendoni da sole, ma solo del tipo e colore conformi a quelli che verranno determinati con delibera di Assemblea nel cui ordine del giorno verrà inserito l'argomento anche a richiesta di un solo Condomino; il campione del tessuto e il tipo di movimento, una volta scelti, rimarranno poi a disposizione dei condomini presso l'Amministratore.

Ogni condomino si obbliga a:

- a) eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o gli enti comuni, sotto pena del risarcimento dei danni;
- b) curare che il comportamento dei propri familiari e avventori (specialmente dei bambini) sia conforme ai disposti del presente regolamento;
- d) in caso di trasferimento della proprietà si dovrà comunicare il nominativo del nuovo proprietario all'amministratore e far accettare il presente regolamento al nuovo proprietario.

e) qualora desse in affitto le porzioni di sua proprietà dovrà consegnare copia del regolamento al conduttore ed impegnare lo stesso all'osservanza delle norme condominiali.

ACCESSORIETA'

Art. 9 Il presente regolamento dovrà essere espressamente richiamato in tutti gli atti di trasferimento delle unità immobiliari comprese in Condominio e l'alienante dovrà comunicare all'Amministratore entro 15 (quindici) giorni, a mezzo lettera raccomandata, l'avvenuto trasferimento anche di diritti reali o personali di godimento. Si precisa che per le compravendite effettuate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, lo stesso si deve ugualmente intendersi vincolante.

PENALITA'

Art. 10 Contro gli inadempienti e gli inosservanti agli obblighi ed ai divieti contenuti nel presente Regolamento, l'assemblea del condominio stabilirà eventualmente le penalità da applicare al fine di scoraggiare le predette inadempienze. Tali penalità potranno essere costituite da somme di denaro da versare a titolo di risarcimento dei danni ed ogni singolo partecipante assume preciso obbligo di attenersi alle decisioni assunte in sede di assemblea, la quale potrà stabilire in via preventiva le penalità connesse alle diverse possibili inadempienze oppure fissarle caso per caso. Per eventuali morosità nei pagamenti delle rate delle spese condominiali rispetto al riparto approvato dall'Assemblea è ammesso l'addebito di interessi in misura superiore al tasso legale.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art.11 - Sono organi del condominio: l'assemblea dei condomini, il consiglio del condominio, l'amministratore.

ASSEMBLEE

Art.12 - Tutti i condomini dovranno essere convocati in assemblea ogni anno entro novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario che è fissato al 30 Giugno di ogni anno.

Art.13 - L'assemblea ordinaria deve discutere, approvare e/o modificare il rendiconto di gestione predisposto dall'amministratore, il preventivo ed il conto di ripartizione fra i condomini: tale riparto deve essere fatto in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento della sua quota neppure mediante abbandono o per prolungata assenza.

Art.14 - L'assemblea ordinaria nomina: l'amministratore e ne determina il suo compenso; i membri del consiglio; tanto l'amministratore che i consiglieri durano in carica un anno amm.vo e sono rieleggibili

Art.15 - L'assemblea è convocata dall'amministratore per mezzo di lettera raccomandata, anche a mano, inviata individualmente a tutti i condomini e spedita almeno otto giorni prima della data fissata per la riunione. La lettera di convocazione dovrà contenere l'ordine del giorno, il luogo, la data e l'ora della riunione. Alla lettera dovrà essere allegata copia del rendiconto con l'indicazione che i libri e i documenti sono a disposizione dei condomini per ogni controllo presso l'amministratore.

- Art.16 - Le assemblee straordinarie sono convocate ogni qualvolta siano ritenute opportune dall'amministratore o anche a seguito di richiesta di non meno di due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore del condominio (espressi in millesimi di proprietà).
- Art.17 - L'assemblea nomina fra gli intervenuti un presidente ed un segretario che potrà essere l'amministratore. L'assemblea è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino, in proprio o per delega, almeno due terzi del valore in millesimi del condominio e due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore millesimale del Condominio.
- Art.18 - Nel caso che l'assemblea in prima convocazione non possa aver luogo per mancanza di numero legale, la successiva assemblea in seconda convocazione seguirà a non oltre dieci giorni dalla data della prima. La costituzione di tale assemblea e le sue deliberazioni sono valide se riportano un numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore in millesimi del condominio e un terzo dei partecipanti al condominio.
- Art.19 - In ogni caso dovranno essere prese con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2 del c.c. le deliberazioni concernenti la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore.
Per le proposte di modifica del regolamento occorre la maggioranza indicata all'art. 1136 comma 1 del c.c.
- Art.20 - Quanto sopra ferme le disposizioni del codice civile in materia.
Ogni condomino ha tanti voti quanti sono i millesimi di sua proprietà per i locali posseduti.
- Art.21 - Ogni condomino, ove non voglia o non possa intervenire all'assemblea, ha diritto di farsi rappresentare da persona di sua fiducia mediante delega scritta; la delega non può essere conferita all'amministratore; nessun condomino comunque potrà rappresentare più di tre condomini oltre a se stesso.
- Art.22 - Le deliberazioni prese dall'assemblea in conformità del regolamento obbligano anche i condomini dissenzienti o non intervenuti, salvo le disposizioni di legge.
- Art.23 - Delle deliberazioni è redatto un verbale che deve contenere:
a) il luogo, la data, l'ora della riunione e l'ordine del giorno;
b) il cognome e il nome degli intervenuti o rappresentati con l'indicazione delle rispettive quote millesimali;
c) il nome del Presidente e del Segretario e la constatazione della validità della Assemblea;
d) un sommario rendiconto della discussione ed il testo delle delibere con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.
- Il verbale deve poi essere trascritto su apposito registro e dovrà essere sottoscritto dal presidente e dal segretario e sarà a disposizione dei condomini presso l'amministratore; copia del verbale deve essere inviata a tutti i condomini.
- Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento o comunque lesive del diritto di uno o più condomini che possono essere ritenute annullabili, ogni condomino assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario, può far ricorso all'autorità giudiziaria; il ricorso, pena la decadenza, deve essere espresso entro 30 giorni dalla data del ricevimento della copia del verbale.
- Per le innovazioni gravose o voluttuarie di cui all'articolo 1121 del codice civile la richiesta di esonero dalla spesa dovrà essere espressa, dai condomini che non intendono partecipare, in Assemblea se presenti, o, a mezzo di raccomandata da spedire entro 30 giorni dalla data di ricevimento del verbale dai condomini non presenti in Assemblea; di tale volontà dovrà essere presa nota nel libro verbale a cura del segretario o dell'amministratore nel caso di dissenso comunicato da condomino assente.

CONSIGLIO DEL CONDOMINIO

Art.24 - Il consiglio del condominio è composto da tre membri scelti dall'assemblea tra i condomini. I consiglieri durano in carica un anno e sono rieleggibili. Il Consiglio coadiuva l'amministratore nell'esercizio del suo mandato, ne controlla l'operato e riferisce all'assemblea.

L'AMMINISTRATORE

Art. 25 - L'amministratore è nominato dall'assemblea e può essere persona estranea ai componenti del condominio; dura in carica un anno ed è rieleggibile.

L'Amministratore sarà retribuito nella misura determinata dall'assemblea.

Art.26 - L'amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio di fronte alle singole proprietà ed ai terzi anche in giudizio. L'amministratore può pertanto promuovere azioni sia contro i condomini sia contro terzi.

Per le questioni che esorbitano dalle sue attribuzioni deve informare tempestivamente l'assemblea che prenderà le delibere del caso.

Art.27 - L'amministratore provvederà alle spese relative alla custodia, assicurazione, pulizia, illuminazione delle parti comuni dell'edificio, nonché le spese di gestione delle fosse settiche, e/o quant'altro necessario per garantire tutti i servizi comuni.

Provvederà in genere a tutte le spese di ordinaria e straordinaria gestione e manutenzione giuste le deliberazioni dell'assemblea.

Dovrà pure stipulare contratto di assicurazione dell'edificio contro i rischi dell'incendio, scoppio gas, fulmini, ecc. e per responsabilità civile come d'uso (polizza globale fabbricati) e provvedere all'assicurazione per eventuale personale assunto dal condominio.

Art.28 - In base al progetto di ripartizione spese approvato dall'assemblea l'amministratore ha il diritto di esigere da ciascun condomino la somma a carico dello stesso secondo la rateazione stabilita. Trascorsi 15 giorni senza che i singoli condomini abbiano provveduto, l'amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute e i relativi interessi moratori, anche a mezzo di decreto ingiuntivo; la maggiore spesa sarà a carico dei condomini morosi.

Art.29 - Per provvedere alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed altre esigenze imprevedibili potrà essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari; al termine di ogni gestione l'amministratore presenterà nota del fondo di riserva la cui gestione sarà tenuta separata dalla normale gestione, il fondo di riserva deve essere depositato presso il c/c condominiale.

Art.30 - L'amministratore è responsabile di tutte le somme ricevute e delle erogazioni fatte di cui dovrà rendere conto all'assemblea.

Art.31 - L'amministratore deve curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni ed annessi; ha la sorveglianza dei vari servizi comuni. Per l'espletamento di tale mandato ad esso, o a persona dallo stesso delegata, compete il diritto di visita e ispezione anche alle singole unità immobiliari. L'amministratore deve invitare, per iscritto e previo parere del consiglio, i singoli condomini ad eseguire le opere a loro carico; trascorsi 10 giorni senza che il condomino interessato abbia provveduto l'amministratore dovrà, senza ulteriore avviso e indugio, eseguire le opere urgenti a carico dei singoli e dagli stessi omessi e a loro maggiore spesa.

Art.32 - L'amministratore deve tenere i seguenti registri: libro verbale, libro giornale di cassa con annotazione di tutte le entrate e le uscite, elenco dei condomini e loro generalità.

Art.33 - E' compito dell'amministratore curare che sia osservato il presente regolamento e disciplinare l'uso delle cose comuni.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

- Art. 34 - Ogni condomino è tenuto al pagamento delle spese necessarie per la conservazione e manutenzione del condominio e per l'esercizio di tutti i servizi installati nel complesso nella misura stabilita dal bilancio e ripartite secondo i criteri di cui in appresso, e non può essere esentato per nessun motivo.
- Art 35 - Le spese saranno ripartite tra i condomini come segue:
- a) spese di proprietà in genere (assicurazione, amministrazione, eventuale fondo di riserva, spese bancarie) saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà posseduti dalle singole unità immobiliari come da tabella B (millesimi di proprietà); fatto salvo per quelle manutenzioni e servizi che per loro natura o utilizzo a norma dell'art. 1123 C.C. sono poste solo a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità;
 - b) le spese di gestione cosiddette ripetibili (60% quota ENEL, pulizie, spese varie e manutenzioni) saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà posseduti dalle singole unità immobiliari come da tabella B (millesimi di proprietà);
 - c) le spese di esercizio e manutenzione ordinaria dell'impianto ascensore e di manutenzione dell'ingresso e della scala al subalterno 2 a solo utilizzo dei 4 uffici posti al 1° piano (40% quota ENEL, manutenzione ordinaria, visite periodiche, pulizie e manutenzioni scala) saranno ripartite per il 50% in base ai millesimi di proprietà come da tabella B (millesimi di proprietà) e per il 50% in base al numero degli occupanti stabilmente gli uffici. Eventuali spese per il rifacimento dell'impianto di ascensore o per opere straordinarie saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà (tabella B), con espressa esclusione della partecipazione a tali spese per le unità ai subalterni 3 e 4.

MODIFICHE AL REGOLAMENTO

- Art. 36 Le norme del presente regolamento riguardanti l'uso delle cose comuni ed in genere l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali potranno essere modificate con la maggioranza dei condomini che rappresentino almeno i $\frac{3}{4}$ del valore dell'edificio.
- Tutte le altre norme potranno essere modificate solo all'unanimità.
- Art.37 - Per quanto non specificatamente previsto dal presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia, i regolamenti comunali e quanto previsto dai patti contenuti negli atti di compravendita.
- Allegati: Planimetria catastale complesso (A)
Tabella millesimale proprietà (B)

TABELLA MILLESIMALE PROPRIETA' (tabella B)

B.d.c

N°	CONDOMINO	Sub.	MILLESIMI
1		3	182,62
2		4	595,35
3		5	57,68
4		6	58,49
5		7	66,49
6		8	39,37
TOTALI			1000,00

