

EDIFICIO PRODUTTIVO IN BUCCINASCO

VIA EMILIA 26

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

di Paolo De Vito

ARTICOLO N. 1

(Qualdezza 10)

OGGETTO

Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio l'edificio produttivo in Buccinasco
Via Emilia 26 distinto al Catasto al Foglio 13 Mappale 217

ARTICOLO N. 2

OBBLIGATORIETA'

Ogni condomino è obbligato ad attenersi al presente Regolamento così in via reale che personale, tutto in proprio che per i propri eredi ed aventi causa ed eventuali locatari.
Qualora un'unità immobiliare appartenesse a due o più persone od enti questi saranno tenuti in via solidale ed indivisibile a rispettare le obbligazioni previste dal presente Regolamento.

ARTICOLO N. 3

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio è costituito da due corpi a un piano fuori terra e più precisamente:

a - un corpo comprendente nr. 4 laboratori;

b - un corpo comprendente nr. 18 laboratori;

c - un cortile in parte di uso comune destinato a passaggio ed in parte in uso esclusivo destinato a parcheggio.

ARTICOLO N. 4

PROPRIETA' COMUNI CONDOMINIALI

Con riferimento all'Art. 1117 del C.C., si precisa che sono di proprietà comune condominiale, in modo indivisibile, tra i condomini delle varie parti proporzionalmente ai millesimi della tabella che si allega sotto la lettera "A", colonna 1:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio ed il relativo sottosuolo;
- b) le fondazioni, i muri maestri, i cornicioni e le facciate, i pluviali, le coperture, il cortile, ad eccezione delle parti attribuite in modo esclusivo;
- c) i passaggi ove sono situate le canalizzazioni degli impianti sia di servizio delle parti comuni che ad ogni singola unità immobiliare, nonché ogni altro locale adibito ad altri servizi dell'edificio;
- d) la rete generale dell'impianto idrico, comprese le tubazioni di scarico, l'impianto per l'energia elettrica e per l'illuminazione delle parti comuni e relative apparecchiature ed ogni altro impianto che serva ad uso comune e/o provveda ad una necessità del Condominio;
- e) gli allacciamenti della rete principale alle diramazioni delle singole unità immobiliari attribuite in proprietà esclusiva per i servizi relativi alle stesse, sia come carichi che scarichi (energia elettrica, fognatura, acqua, gas ecc.);
- f) quant'altro anche se non espressamente indicato purché destinato all'uso comune, non attribuito in proprietà esclusiva a qualcuno, ed indispensabile alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso.

Nella planimetria che si allega al presente regolamento sotto la lettera "B" sono state rappresentate le porzioni di proprietà comune con fondo di colore giallo, con l'avvertenza che la rappresentazione di tale planimetria è puramente indicativa avendo lo scopo esclusivo di individuare le parti di cui si compone l'immobile.

ARTICOLO N. 5

DESTINAZIONE ED USO DELL'EDIFICIO

Con riferimento a quanto disposto dal precedente art. 3, in merito alla destinazione delle varie parti dell'edificio e premesso l'obbligo dei Condomini di fare uso delle proprietà in conformità al carattere, alla destinazione ed alla natura dell'edificio, si stabiliscono in particolare i seguenti divieti ed obblighi:

- a) è vietato occupare, anche temporaneamente, le parti comuni del Condominio o farne uso che costituisca pregiudizio al godimento degli altri Condomini;
- b) è vietato adibire i locali di proprietà esclusiva ad usi diversi da quelli di laboratori. E' vietato pertanto destinare detti locali ad uso diversi da quelli sopra elencati; ogni altra destinazione sarà ammessa previa richiesta di cambio di destinazione d'uso al Comune di Buccinasco e sarà pertanto compatibile con quelle ammesse dal P.R.G. del Comune di Buccinasco.
- c) È vietata ogni innovazione o modificazione delle cose comuni, pena l'obbligo della riduzione in pristino qualora mancasse la delibera dell'Assemblea.
- d) I serramenti delle finestre sono di proprietà esclusiva dei Condomini, i quali avranno però l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenze ed estetica;

- e) non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari alcuna opera esterna che modifichi l'architettura e l'estetica del fabbricato. Ciascun condomino potrà eseguire con il permesso delle competenti Autorità, all'interno delle proprie unità immobiliari, le eventuali modifiche che crederà di apportare, non saranno però consentite neppure all'interno delle unità immobiliari, le opere che alterino la stabilità dell'edificio o che interessino le strutture portanti, i muri maestri o modifichino in qualunque modo l'andamento delle condutture dei vari impianti o possano riuscire di pregiudizio agli altri Condomini; le modifiche ammesse dovranno essere eseguite a spese esclusive dell'interessato che dovrà vigilare affinché l'esecuzione delle stesse abbiano a dare minore molestia agli altri Condomini;
- f) Ogni Condomino è obbligato ad eseguire tempestivamente, nei locali di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri Condomini o le parti comuni sotto pena di risarcimento dei danni. A tale uopo ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda in qualunque momento ad ispezioni anche a mezzo di tecnici per i lavori che si rendessero necessari per la conservazione delle parti comuni.
- g) Il Condomino che assentendosi, intende lasciare disabitato o chiuso il suo immobile, è tenuto a consegnare le chiavi delle porte di ingresso a persona di sua fiducia reperibile facilmente, dandone avviso all'Amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per procedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che possano arrecare danno agli altri Condomini. Nel caso in cui non fosse possibile accedere ai locali per la mancata consegna delle chiavi, il Condomino risponderà dei danni che tale omissione o impossibilità provocasse al Condominio e agli altri Condomini. In tale ipotesi, se richiesta dall'assoluta urgenza, è ammesso il ricorso alle Autorità competenti (vigili del fuoco, polizia, aziende erogatrici di servizi ecc)
- h) Per l'uso dell'edificio e dei relativi servizi l'osservanza di tutte le norme sopra elencate sarà obbligatoria per tutti i Condomini e loro aventi causa, in genere per tutti coloro che abbiano comunque in uso o in godimento anche precario singole unità dell'edificio. In relazione a tali obblighi i Condomini dovranno comunicare all'Amministratore del Condominio le generalità dei locatari o di coloro che ad altro qualsiasi titolo, siano stati da loro immessi nel godimento delle rispettive porzioni d'immobile entro 15 gg dalla data di occupazione di queste. Tale comunicazione non esimerà i Condomini dalla loro responsabilità personale per i danni cagionati alle proprietà individuali o condominiali nel fabbricato o atti onusivi dei locatari od altri occupanti.
- i) Si possono installare cartelloni pubblicitari, a condizione che non impediscano la visibilità altrui, e comunque, salvo permessi o autorizzazioni da parte delle autorità competenti.

ARTICOLO N.6

ASSICURAZIONE

Il presente Condominio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, fulmine e scoppio e per la responsabilità civile. Il capitale da assicurare dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni del valore dell'edificio stesso.

ARTICOLO N. 7

INSEPARABILITA'

I beni comuni indicati nei precedenti articoli costituiscono, come per legge, pertinenze poste in perpetuo al servizio ed ornamento delle singole unità immobiliari. In conseguenza il diritto di proprietà e l'amnesso diritto di comproprietà Condominiale non potranno essere trasferiti separatamente.

ARTICOLO N. 8

ACCESSORITA'

Il presente Regolamento dovrà essere espressamente richiamato in tutti gli atti di trasferimento delle unità immobiliari, comprese nel Condominio e l'alienante dovrà comunicare all'Amministratore, entro 15 gg a mezzo raccomandata, l'avvenuto trasferimento anche di diritti reali o personali di godimento, ferma restando in tale ipotesi la responsabilità ^{RICHIAMO} dell'alienante nel caso di mancato richiamo di questo Regolamento negli atti di trasferimento. ^{DEU' A L'CHARGE}

ARTIGOLO N. 9

DOMICILIO

Agli effetti del presente Regolamento i Condomini, ai sensi dell'art. 74 C.C., eleggono il loro domicilio presso gli enti immobiliari di loro proprietà esclusiva. Eventuali mutamenti del domicilio dovranno essere comunicati all'Amministratore con lettera raccomandata entro 15 gg.

ARTICOLO N. 10

NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dalla società venditrice e resta in carica per il primo esercizio, dopo di che verrà nominato dall'Assemblea generale dei Condomini e dura in carica per l'esercizio finanziario per il quale è nominato.

Qualora non si raggiungesse la maggioranza qualificata dal 4° comma dell'art. 1136 del C.C., per la nomina di un nuovo Amministratore, l'Assemblea in seconda convocazione e previa verifica di tale risultato negativo può riconfermare l'Amministratore l'uscente con la maggioranza semplice stabilita dal 3° comma del precedente articolo.

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio ai sensi dell'Art. 1131 del C.C.

ARTICOLO N. 11

FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Ad integrazione dei compiti ed attributi conferiti dall'art. 1130 del C.C., questi:

- a) provvede all'Amministrazione ordinaria del Condominio, nonché alla gestione straordinaria nei limiti stabiliti dall'Assemblea, in caso d'urgenza di propria iniziativa con l'obbligo di riferire prontamente all'Assemblea stessa alla prima riunione;
- b) compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario e la ripartizione tra i Condomini secondo le norme stabilite dal successivo Art. 19;
- c) alla fine di ogni esercizio compila il consuntivo dell'Amministrazione tenuta e relative ripartizioni e lo sottopone nel termine di tre mesi dalla scadenza dell'esercizio finanziario stesso all'approvazione dell'Assemblea;
- d) **PROVVEDE, OCCORRENDO COATTIVAMENTE, A NORMA DELL'ARTICOLO 63 DELLE DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL c.c., ALLA RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI E AL PAGAMENTO DELLE SPESE;**
- e) **STIPULA I CONTRATTI DI FORNITURE ED APPALTO PER OPERE, LAVORI E SERVIZI DI INTERESSE Condominiale, nei limiti del mandato ricevuto dall'Assemblea;**
- f) compila tutti gli atti che abbiano lo scopo della conservazione dei diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuove opere o di danni temuti, fermo restando l'obbligo di darne notizia, senza indugio, all'Assemblea;
- g) conserva i libri verbali delle Assemblee, l'elenco dei proprietari con le generalità, domicilio e residenza relativi, nonché gli estremi dei titoli di acquisto l'inventario delle cose mobili di proprietà comune e tutta la documentazione contabile.

Nel caso di cessazione del mandato, di rinuncia o revoca l'Amministratore uscente deve consegnare al successore entro 30 gg dalla sostituzione, il rendiconto con i documenti e l'eventuale saldo attivo della gestione nonché i documenti specificati dalla precedente lettera g).

ARTICOLO N. 12

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Le attribuzioni dell'Assemblea generale del Condominio sono regolate dalle disposizioni del C.C. L'avviso di convocazione dovrà essere inviato con lettera raccomandata spedita 15 gg. Prima di quello fissato per la riunione in prima convocazione, in caso di urgenza il termine può essere a 5 gg. fermo restando che, per le Assemblee chiamate ad approvare il consuntivo dell'Amministrazione, il termine sarà sempre di 15 gg. Gli atti e i documenti giustificativi dovranno essere dall'Amministratore tenuti a disposizione dei Condomini per consentirne l'esame nei giorni precedenti l'Assemblea convocata. Per la seconda convocazione valgono le regole del C.C.

ARTICOLO N. 13

SERVITU' E VINCOLI

Si riconoscono costituite tutte le servitù attive passive derivanti:

- servitù in favore di ENEL Distribuzione s.p.a.;
- costituzione di servitù reciproche e regolamentazione dei confini (atto Notaio Notari 18.10.2005 rep. N. 15991)
- atto di ripartizione diritti volumetrici (atto Notaio Severini 04.05.2005 rep. N. 175438)
- dagli atti di provenienza, dalle eventuali convenzioni esistenti regolarmente trascritte;
- dalla situazione di fatto esistente in luogo, anche in relazione a quanto descritto nel presente Regolamento;
- dalle planimetrie qui allegate;
- dalle specifiche pattuizioni contenute nel presente Regolamento;

Esemplificativamente e non tassativamente si richiamano le seguenti:

- a) tutti i locali o porzioni di locali di proprietà esclusiva che sono attraversati da impianti di uso comune, sono gravati da servitù a favore del Condominio ed a carico dei proprietari dei locali stessi.
- b) La cabina per il ricovero dei contatori ENEL è ubicata su area opportunamente individuata sull'allegata planimetria. Tale area dunque è gravata da servitù perpetua a favore del Condominio ed è da intendersi solo ed esclusivamente per l'uso della cabina ENEL.

ARTICOLO N. 14

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Per la ripartizione delle spese comuni si applicano le norme del Codice Civile, salvo per quanto qui di seguito disposto:

- a) spese di proprietà, come amministrazione, assicurazione, manutenzione straordinaria dei beni comuni ecc; saranno ripartite: in base alle quote millesimali di cui alla tabella allegato "A"
- b) le spese generali (come manutenzione ordinaria, pulizia ed illuminazione delle parti comuni) saranno ripartite: in base alle quote millesimali di cui alla tabella allegato "A"
- c) le spese per la fornitura dell'acqua potabile saranno ripartite in base alla lettura dei contatori divisionali posti all'ingresso della tubazione principale di ogni singola unità immobiliare.

Le somme dovute dai Condomini devono essere corrisposte entro e non oltre 20 gg dalla richiesta dell'Amministratore, il quale dovrà versarle su un apposito conto corrente intestato al Condominio in una banca scelta dall'Assemblea.

Il Condomino è costituito in mora, senza necessità di intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alle scadenze stabilite.

Ogni versamento non può essere imputato che al debito più antico, anche nel caso di successione della persona dell'Amministratore.

ARTICOLO N. 15

ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario è annuale con inizio al 1 gennaio di ogni anno e fino al 31 dicembre dell'anno successivo.



agenzia del
Territorio

De LUCA EMANUELE

Ufficio Provinciale di: MILANO
Comune di: BUCCINASCO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Denuncia di Variazione									
Tipo Mappale n. del		Unita'	a destinazione ordinaria	n.	14	Unita' in soppressione	n.	1	
			speciale e particolare	n.	35	in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.	1	in costituzione	n.	50	
Causali:	divisione realizzata il 01/12/2006								
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	22	planimetrie		n. 36	
	Mod. 1N parte II	n. 14	Mod. 2N parte II	n.	22	pagine elaborato planimetrico		n. 1	
Preallineamento	Vulture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti		n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.					

Quadro U Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita € 1N/2N	Plan.
	Indirizzo										Piano			Scala	Lotto	Edificio
1		S		13	217	701										
2	ENC	C		13	217	702										
	via emilia	26														
3		C		13	217	703				U					3.724,00	SI SI
	via emilia	26														
4		C		13	217	704				U	D/T				2.140,00	SI SI
	via emilia	26														
5		C		13	217	705				U	D/T				2.186,00	SI SI
	via emilia	26														
6		C		13	217	706				U	D/T				2.296,00	SI SI
	via emilia	26														
7		C		13	217	707				U	D/T				2.200,00	SI SI
	via emilia	26														
8		C		13	217	708				U	D/T				1.518,00	SI SI
	via emilia	26														
9		C		13	217	709				U	D/T				1.518,00	SI SI
	via emilia	26														
10		C		13	217	710				U	D/T				1.526,00	SI SI
	via emilia	26														
11		C		13	217	711				U	D/T				1.720,00	SI SI
	via emilia	26														
12		C		13	217	712				U	D/T				1.882,00	SI SI
	via emilia	26														
13		C		13	217	713				U	D/T				1.664,00	SI SI
	via emilia	26														
14		C		13	217	714				U	D/T				1.510,00	SI SI
	via emilia	26														
15		C		13	217	715				U	D/T				1.950,00	SI SI
	via emilia	26														

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro U		Unita' Immobiliari												
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti				
N. Part. spec. Indirizzo	Oper. Sez. Foglio	Particella Sub.	Op. Sez. Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Ci. Cons. Scala	Superf. cat. Interno	Rendita € Lotto	1N/2N	Plan. Edificio			
16 via emilia	C 26	13	217	716	ENNICOLO	U	D/7 T		1.404,00	SI	SI			
17 via emilia	C 26	13	217	717	FRANCESCO	U	D/7 T		1.782,00	SI	SI			
18 via emilia	C 26	13	217	718	ENNAZO	U	D/7 T		1.768,00	SI	SI			
19 via emilia	C 26	13	217	719	DE PALE	U	D/7 T		1.772,00	SI	SI			
20 via emilia	C 26	13	217	720	VERDI	U	D/7 T		1.772,00	SI	SI			
21 via emilia	C 26	13	217	721	KREINCO FOOD	U	D/7 T (FOOD)		2.026,00	SI	SI			
22 via emilia	C 26	13	217	722	SOLLIMA	U	D/7 T		3.508,00	SI	SI			
23 via emilia	C 26	13	217	723	DESI	U	D/8 T		3.388,00	SI	SI			
24 via emilia	C 26	13	217	724	DESI		F/1 T	63						
25 via emilia	C 26	13	217	725	DESI		F/1 T	84						
26 via emilia	C 26	13	217	726	DESI		F/1 T	25						
27 via emilia	C 26	13	217	727	CRONA S. GEL	U	D/1 T		80,00	SI	SI			
28 via emilia	C 26	13	217	728	RAY		F/1 T	49						
29 via emilia	C 26	13	217	729	RAY	U	C/6 1 T	13 13	28,87	SI	SI			
30 via emilia	C 26	13	217	730	ROMONI ENNAZO		F/1 T	34						
31 via emilia	C 26	13	217	731	PRIMAVERA		F/1 T	26						
32 via emilia	C 26	13	217	732	BECCANI		F/1 T	56						
33 via emilia	C 26	13	217	733	3P		F/1 T	27						
34 via emilia	C 26	13	217	734	VERDI	U	C/6 1 T	13 13	28,87	SI	SI			
35 via emilia	C 26	13	217	735	VERDI	U	C/6 1 T	13 13	28,87	SI	SI			

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N	Plan.
	Indirizzo										Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio
36	via emilia	C 26	13	217	736					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
37	via emilia	C 26	13	217	737					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
38	via emilia	C 26	13	217	738					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
39	via emilia	C 26	13	217	739					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
40	via emilia	C 26	13	217	740					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
41	via emilia	C 26	13	217	741					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
42	via emilia	C 26	13	217	742					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
43	via emilia	C 26	13	217	743					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
44	via emilia	C 26	13	217	744					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
45	via emilia	C 26	13	217	745						F/I			25			
											T						
46	via emilia	C 26	13	217	746						F/I			174			
											T						
47	via emilia	C 26	13	217	747						F/I			41			
											T						
48	via emilia	C 26	13	217	748						F/I			26			
											T						
49	via emilia	C 26	13	217	749					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
50	via emilia	C 26	13	217	750					U	C6	1	13	13	28,87	SI	SI
											T						
51	via emilia	C 26	13	217	751						F/I			20			
											T						

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

trattasi di divisione di capannone in laboratori. si dichiara che il documento viene firmato da saracino maria rosa in qualita di delegato della societa emilia 26 s.r.l.