

Cesano Boscone

-Residenza Ambrosiana-

Regolamento di Condominio

REGOLAMENTO CONDOMINIALE E COMPENSORIALE

delle proprietà in CESANO BOSCONO con accesso da Via dei Pioppi civ. 2, Via Rossini civ. 12, Via delle Magnolie distinte con A-B-C-D-E-F-L (fabbricati ad uso abitazione) - B/1-B/2 B/3-B/4 (fabbricati ad uso autorimesse private) - P/7-P/8-P/10-P/11 (spazi destinati a posti auto scoperti) e annessi denominati complessivamente "Residenza Ambrosiana"

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1) Premesso che gli immobili sopra indicati, a seguito delle vendite frazionate delle unità immobiliari che li compongono vengono costituiti in condominio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e che gli immobili stessi in fatto ed in diritto sono vincolati da taluni rapporti di interdipendenza compensoriale, servizi e servitù reciproci fra di loro, il presente vale come regolamento di condominio per i fabbricati A-B-C-D-E-F-L-B/1-B/2-B/3-B/4 e altresì come disciplinare del compensorio costituito da tutte le proprietà oggetto del presente regolamento.

Art. 2) Ogni comproprietario è obbligato ad attenersi al presente regolamento, così in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri aventi causa e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale ed indivisibile.

Art. 3) Ogni comproprietario dovrà notificare all'Amministratore il proprio domicilio o, in difetto, si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà.

PROPRIETA' COMUNI

Art. 4) Costituiscono proprietà comuni condomi-

niali in modo inalienabile ed indivisibile fra tutti i comproprietari:

dei singoli corpi di fabbrica ad uso abitazione

a) le aree coperte su cui sorgono gli stabili distinte al N.C.T. come segue:

Condominio A Fg. 8 Mapp. 110

Condominio B Fg. 8 Mapp. 100

Condominio C Fg. 8 Mapp. 111

Condominio D Fg. 8 Mapp. 102

Condominio E Fg. 8 Mapp. 112

Condominio F Fg. 8 Mapp. 105

Condominio L Fg. 8 Mapp. 113

b) le fondazioni, le strutture portanti, le murature perimetrali, il tetto ed il sottotetto, gli atri d'ingresso ed i portici al piano terreno, i vani scala e le scale, i vani ascensore ed i relativi locali macchina, gli atri di piano, i corridoi di accesso ai vani di cantina, i locali immondezzaio, i locali ove sono installati i contatori dell'energia elettrica, i locali della centrale idrica, i vani di cantina che non siano al servizio dell'intero complesso e che, ovviamente, non siano di proprietà esclusiva dei singoli.

c) gli impianti ascensore, i citofoni e le relative linee, gli impianti della TV centralizzata, gli impianti luce e forza motrice nei locali e per gli impianti comuni, la rete di fognatura con relative fosse biologiche per lo smaltimento delle acque, i tubi di scarico immondizie, le canne di esalazione, le tubature del gas, le condutture di energia elettrica, telefono, acqua potabile, ecc. fino alla derivazione delle singole unità immobiliari

d) in generale tutte le parti costitutive dei singoli edifici, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso comune degli edifici stessi.

dei singoli corpi di fabbrica ad uso autorimessa privata

a) le aree su cui insistono i singoli gruppi di box distinte al N.C.T. come segue:

fabbricato B/1 Fg. 8 Mapp. 99

fabbricato B/2 B/3 Fg. 8 Mapp. 98

fabbricato B/4 Fg. 8 Mapp. 108

b) le fondazioni, le strutture portanti, il tetto di copertura e l'impianto dell'energia elettrica

Art. 5) Costituiscono proprietà comune comprensoriale al servizio di tutte le proprietà formanti il comprensorio:

a) le aree (cortili, giardini, percorsi, ecc.) identificate al N.C.T. con Fg. 8 Mapp. 109-114-115-116

b) le portinerie e le aree su cui insistono identificate al catasto con Fg. 8 Mapp. 109 e Mapp. 114

c) un deposito adiacente al box int. 1, un deposito sottostante il passaggio pedonale al Mapp. 104 e la cabina dell'Enel;

d) tutte le tubature, condutture ed impianti interrati, i campi da tennis e pallacanestro e solo per quanto al servizio dell'intero complesso, la fognatura, gli impianti idrici, elettrici, l'impianto di drenaggio e sollevamento delle acque di falda e quello di sollevamento delle acque piovane ed eventuali relative parti degli edifici, i muri di contenimento

e) le aree con i manufatti insistenti identificate

al N.C.T. con Fg. 8 Mapp. 88-96, Fg. 9 Mapp. 229-234-235-237-238-239 ed il passaggio pedonale identificato al N.C.T. parte al Fg. 8 Mapp. 104 e parte sovrastante il box Mapp. 98 sub 54 di cui è prevista la destinazione pubblica nella convenzione stipulata con il comune di Cesano Boscone. I suddetti enti saranno ceduti gratuitamente al comune stesso, nelle more della cessione tutti i condomini parteciperanno, pro quota alle spese di manutenzione.

Art. 6) Sono comuni solo e rispettivamente agli edifici a cui servono le centrali termiche ed i relativi impianti di riscaldamento; in particolare:

Centrale termica sita nel fabbricato A comune ai fabbricati A-B.

Centrale termica sita nel fabbricato C comune ai fabbricati C-D.

Centrale termica sita nel fabbricato E comune ai fabbricati E-F

Centrale termica sita nel fabbricato L comune alle scale A-B-C-D-E-F del fabbricato L.

I locali ove sono installate le centrali termiche sono di proprietà del solo condominio di cui strutturalmente fanno parte.

Le parti comuni condominiali e le parti comuni comprensoriali sono evidenziate nelle planimetrie generali allegate con retini punteggiati a stampa.

Art. 7) La misura dei diritti di ciascun proprietario sulle cose di proprietà comune è espressa in millesimi nelle colonne "A - Proprietà Parti Comuni Condominiali" e "E - Proprietà Parti Comuni Comprensoriali" di cui alle tabelle millesimali allegate al presente rego-

lamento.

USO DELLE PROPRIETA' COMUNI

Art. 8) E' vietato occupare gli spazi e servizi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo, con qualunque oggetto (vasi di fiori, mobili, ecc.).

E' tassativamente vietato parcheggiare e lavare automezzi nei cortili e strade interne; è consentita la sosta di automezzi per le sole operazioni di carico e scarico.

E' vietato ai singoli condomini fare riparazioni delle parti comuni e degli impianti e servizi 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.

E' vietato apporre targhe e cartelli in genere sulle facciate, sulle scale, ecc. E' consentita l'applicazione di targhette nominative alle porte d'ingresso agli appartamenti.

DESTINAZIONE ED USO DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI

Art. 9) Sono di proprietà individuale i lotti costituenti le singole unità immobiliari (appartamenti, box, posti auto scoperti) ed i loro annessi così come risultano dai relativi atti notarili di compravendita.

Art. 10) E' vietata nelle singole unità immobiliari qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro e con la sicurezza del condominio.

In particolare è vietato destinare gli appartamenti e annessi ad uso industriale, magazzino,

deposito o lavorazione di merci, scuole in genere, negozi, case di alloggio o affittacamere, agenzie varie; tale specificazione è esemplificativa e non tassativa.

I boxes insistenti sui Mapp. 98-99-108 potranno essere adibiti esclusivamente ad autorimesse private.

Le porzioni di area, di proprietà di singoli, distinte con Mapp 101 da sub 1 a sub 15, Mapp. 103 da sub 1 a sub 13, Mapp. 106 da sub 1 a sub 14, Mapp. 107 da sub 1 a sub 14 potranno essere adibite esclusivamente a posti auto scoperti.

Art. 11) E' vietato ai singoli condomini intraprendere qualsiasi opera esterna che modifichi l'architettura, l'uniformità e l'estetica dei fabbricati.

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, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministratore che avrà facoltà di fissare la data più opportuna per il compimento delle stesse nell'intento di eliminare possibili molestie agli altri condomini.

Non saranno consentite, neppure all'interno delle singole proprietà, lavori che alterino la stabilità dell'edificio o modifichino in qualunque modo le condutture degli impianti comuni o che possano essere di pregiudizio agli altri condomini.

E' vietata qualsiasi opera che modifichi la facciata.

L'Amministratore avrà facoltà di prendere visione delle opere di cui sopra e di verificare, anche a mezzo di tecnici dallo stesso incaricati, che le

opere medesime siano conformi al disposto del presente articolo.

Art. 12) E' vietato:

- a- esercitare attività promananti odori, rumori, scuotimenti eccedenti la normale tollerabilità;
 - b- sovraccaricare locali e balconi;
 - c- gettare cose o sostanze ingombranti, taglienti o simili negli scarichi dei servizi
 - d- battere tappeti e panni alle finestre prima delle 8 e dopo le 10;
 - e- infiggere chiodi, ganci o simili nei muri di facciata;
 - f- disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, danze, nonchè usare apparecchi radio-televisivi o giradischi in modo fastidioso particolarmente prima delle 8 e dopo le 22;
 - g- tenere materiali infiammabili, esplosivi, corrosivi o comunque pericolosi;
 - h- tenere abitualmente aperte le porte di accesso alle singole unità;
 - i- far uso di elettrodomestici rumorosi prima delle 8 e dopo le 22;
 - l- stendere biancheria, panni, ecc. alle finestre.
- Si intende inoltre qui richiamato il vigente regolamento di polizia urbana.

Art. 13) E' consentito collocare sui balconi vasi di fiori purchè siano assicurati contro il pericolo di caduta e posti in recipienti che impediscano lo stillicidio.

Art. 14) 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- consegnare le chiavi dell'unità immobiliare a persona di sua fiducia facilmente reperibile (in caso di assenza per periodo superiore a due giorni);
- c- curare il comportamento dei propri familiari (specialmente dei bambini) in merito all'osservanza del presente regolamento;
- d- comunicare tempestivamente all'Amministratore la variazione numerica dei componenti della propria famiglia;
- e- usare dell'ascensore con l'osservanza delle norme affisse in cabina (in particolare si ricorda il divieto d'uso ai minori di 12 anni non accompagnati);
- f- in caso di trasferimento della proprietà dovrà comunicare il nominativo del nuovo proprietario all'Amministratore o far accettare il presente al nuovo proprietario;
- g- qualora si dia in affitto l'appartamento si dovrà consegnare copia del regolamento all'inquilino ed impegnare lo stesso all'osservanza delle norme condominiali.

ORGANI DEL CONDOMINIO E DEL COMPENSORIO

Art. 14) Sono organi di ogni singolo condominio: l'assemblea dei condomini, il consiglio del condominio e l'Amministratore.

Sono organi del comprensorio: l'assemblea comprensoriale, il consiglio del comprensorio e l'Amministratore

ASSEMBLEE CONDOMINIALI

Art. 15) Tutti i condomini dovranno essere convocati in assemblea ogni anno entro sessanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario che viene fissata al 31 maggio.

Art. 16) L'assemblea ordinaria deve discutere, approvare o modificare il rendiconto di gestione predisposto dall'Amministratore, il preventivo ed il conto di ripartizione fra i condomini. Tale ripartizione va effettuata in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento della sua quota neppure mediante abbandono.

Art. 17) L'assemblea nomina l'Amministratore ed i membri del consiglio; Amministratore e consiglieri sono rieleggibili.

Art. 18) L'assemblea è convocata dall'Amministratore a mezzo di lettera raccomandata, anche a mano, inviata individualmente a tutti i condomini, spedita almeno otto giorni prima della data fissata per la convocazione.

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 del luogo, dei giorni e degli orari in cui i libri ed i documenti sono a disposizione dei condomini per ogni controllo.

Art. 19) Le assemblee straordinarie sono convocate dall'Amministratore ogni qualvolta siano ritenute opportune a richiesta dell'Amministratore e di condomini che rappresentino almeno $\frac{1}{5}$ del condominio in quote millesimali.

Art. 20) L'assemblea nomina tra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario che potrà essere l'Amministratore. L'assemblea è validamente costituita quando siano presenti o rappresentati tanti condomini pari almeno a due terzi del valore in millesimi del condominio e la metà almeno dei

partecipanti al condominio. Sono valide le delibere con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore millesimale del condominio.

Art. 21) Nel caso che l'assemblea in prima convocazione non possa aver luogo per minoranza di numero legale, la successiva assemblea in seconda convocazione seguirà a non oltre 10 giorni. Le delibere in seconda convocazione sono valide se riportano numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore del condominio qualunque sia il numero dei partecipanti.

Art. 22) In ogni caso dovranno essere prese con la maggioranza di cui al precedente art. 19) le delibere concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni dell'Amministratore. Per le proposte di modifica del presente regolamento e per le relative delibere occorre il parere favorevole di due terzi sia in quote millesimali che in numero di partecipanti al condominio.

Art. 23) Ogni condomino ha tanti voti quanti sono i millesimi attribuiti ai locali posseduti (colonna "A - Comproprietà Parti Comuni Condominiali").

Art. 24) 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 può rappresentare più di altri cinque condomini.

Art. 25) Le delibere prese dall'assemblea in conformità al presente regolamento obbligano anche i condomini dissenzienti o non intervenuti salvo

le disposizioni di legge.

Art. 26) Delle delibere è redatto un verbale che deve contenere:

- a- luogo, data, ora della riunione e ordine del giorno;
- b- nome e cognome degli intervenuti o rappresentanti con l'indicazione delle rispettive quote millesimali;
- c- nome e cognome del Presidente e del Segretario;
- d- constatazione della validità dell'assemblea, somma delle quote millesimali;
- e- sommario rendiconto della discussione, il testo delle delibere e l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.

Il verbale deve essere trascritto su apposito libro, sottoscritto dal Presidente e del Segretario; il libro verbale sarà a disposizione dei condomini; del verbale verrà inviata copia a tutti i condomini.

Contro le deliberazioni dell'assemblea contrarie alla legge o al regolamento o comunque lesive dei diritti dei singoli, ogni condomino assente o che abbia espresso voto contrario in assemblea, 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.

CONSIGLIO DEL CONDOMINIO E DEL COMPENSORIO

Art. 27) Il consiglio del condominio è composto da tre membri scelti dall'assemblea tra i condomini.

Il consiglio del compensorio è composto da tre membri scelti dall'assemblea tra i comproprietari del compensorio.

I consiglieri durano in carica un anno e sono

rieleggibili. Il consiglio nomina un Presidente tra i tre membri. I consigli di condominio e di comprensorio, rispettivamente per le materie afferenti il condominio ed il comprensorio, coadiuvano l'Amministratore, ne controllano l'operato, effettuano la revisione dei documenti giustificativi di spese e ne verificano la rispondenza al rendiconto e riferiscono alle assemblee.

L'AMMINISTRATORE

Art. 28) L'Amministratore è nominato dall'assemblea e può essere persona estranea al condominio, dura in carica un anno ed è rieleggibile.

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

Art. 29) 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 che contro terzi.

Per le questioni che esorbitino dalle sue competenze deve informare tempestivamente l'assemblea che prenderà le deliberazioni del caso.

Art. 30) L'Amministratore provvederà alle spese di custodia, assicurazione, pulizia, illuminazione degli edifici nonché alle spese per il funzionamento del riscaldamento, ascensore, ecc. Provvederà, previo parere del consiglio, ad assumere e licenziare i portieri, provvederà alla retribuzione degli stessi, al versamento dei contributi previdenziali, alla tenuta dei libri paga e allo svolgimento di tutte le formalità di legge e previste dai contratti collettivi e nel pieno rispetto degli stessi.

L'Amministratore in genere provvederà a tutte le

spese di ordinaria e straordinaria gestione giusta le delibere dell'assemblea.

Art. 31) In base al progetto di ripartizione spese e del consuntivo approvato in assemblea l'Amministratore ha il diritto di esigere da ciascun condomino la somma a suo carico. Trascorsi 15 giorni dalla scadenza fissata senza che i singoli abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute, oltre a interessi di mora in ragione dell'2% ogni mese che maturano senza necessità di diffida dell'Amministratore, anche a mezzo il decreto ingiuntivo: la maggiore spesa sarà a carico dei morosi.

Art. 32) Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e per altre evenienze imprevedibili sarà costituito un fondo di riserva; la gestione di tale fondo, che sarà depositato su conto intestato al condominio, sarà tenuta separata dalla gestione ordinaria.

Anche il fondo di quiescenza per il portiere, che ogni anno dovrà essere adeguato, sarà depositato sul conto bancario di cui sopra.

Art. 33) L'Amministratore è responsabile di tutte le somme ricevute e delle erogazioni fatte di cui dovrà dare conto in assemblea.

Art. 34) L'Amministratore dovrà anche curare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stabili e annessi e avrà la sorveglianza dei vari servizi comuni.

Per l'espletamento di tale compito ad esso, o a persona dallo stesso nominate, compete il diritto di visita e ispezione anche nelle singole unità immobiliari.

L'Amministratore deve invitare per iscritto i

singoli condomini ad eseguire le opere a loro carico e la cui omissione possa portare pregiudizio al condominio; trascorsi inutilmente 10 giorni l'Amministratore dovrà dar corso a tali opere a spesa dei singoli cui competono.

Art. 35) L'Amministratore, oltre ai libri voluti dalla legge, dovrà tenere: libro verbale, libro cassa con l'annotazione di tutte le operazioni, elenco dei condomini e loro generalità ed estremi degli atti di acquisto.

Art. 36) E' compito dell'Amministratore curare che venga rispettato il presente regolamento, disciplinare l'uso delle cose comuni. Dovrà pure provvedere alla stipula di contratto di assicurazione degli edifici contro i rischi dell'incendio, scoppio gas, fulmine, ecc. (polizza globale fabbricati); e per la responsabilità civile come d'uso.

ASSEMBLEA COMPRENSORIALE

Art. 37) I servizi e le spese comuni del comprensorio sono disciplinati, sotto osservanza delle norme del presente regolamento, dall'Amministratore che dovrà sottoporre all'assemblea generale comprensoriale, convocando tutti i condomini componenti i singoli fabbricati, le materie che il Codice Civile stabilisce di spettanza delle assemblee condominiali in genere e le materie di carattere straordinario o innovativo.

Dette assemblee comprensoriali dovranno essere convocate e delibereranno validamente con le presenze, le maggioranze e con le norme previste per le assemblee condominiali di cui infra, per quanto applicabili, ed in difetto secondo quanto previsto dal Codice Civile per le assemblee

condominiali in genere.

Ogni condomino ha tanti voti quanti sono i millesimi attribuiti ai locali posseduti (colonna "E - Comproprietà Parti Comuni Comprensoriali").

L'Amministratore del comprensorio agirà con le stesse facoltà e modalità previste per l'amministrazione dei singoli condomini in cui infra.

Sono di competenze delle assemblee comprensoriali l'approvazione dei preventivi e consuntivi di spesa inerenti ai servizi comprensoriali.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 38) I condomini dovranno contribuire alle spese di gestione, manutenzione e riparazione dei condomini ed in generale a tutte le spese condominiali e comprensoriali nella misura che risulterà dai bilanci preventivo e consuntivo ripartite come segue:

spese di manutenzione straordinaria, di migliorie delle parti comuni, di ricostruzione saranno ripartite in ragione dei millesimi riportati nelle colonne "A - Comproprietà Parti Comuni Condominiali" e "E - Comproprietà Parti Comuni Comprensoriali"

spese di manutenzione ordinaria, nonché quelle di interesse generale, di gestione, quale ad esempio l'assegno per l'Amministratore, le spese di pulizia, spese illuminazione parti comuni, spese fognatura, immondizie e varie saranno ripartite tra i condomini in ragione dei millesimi riportati nelle colonne "B - Spese Gestione Condominiali" e "F - Spese Gestione Comprensoriali"

spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento e del relativo esercizio saranno ripartite tra i condomini in

ragione dei millesimi riportati nelle colonne "C - Spese Riscaldamento"

spese per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio degli ascensori saranno ripartite tra i condomini in ragione dei millesimi riportati nelle colonne "D - Spese Ascensori".

Art. 39) Per quanto non specificatamente previsto dal presente regolamento verranno applicate le norme del Codice Civile in materia di Condominio degli edifici, i regolamenti comunali e quanto previsto dai patti contenuti negli atti notarili..