

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Edificio sito in Limbiate – Corso Como n.4

“RESIDENZA AGATA”

INDICE

- Art. 1 - La proprietà comune.
- Art. 2 - Diritti sulle cose comuni ed obblighi relativi.
- Art. 3 - Disposizioni generali.
- Art. 4 - Uso delle parti comuni e divieti.
- Art. 5 - Innovazioni.
- Art. 6 - Destinazioni delle proprietà individuali;
divieti ed obblighi correlati
- Art. 7 - L'Amministratore.
- Art. 8 - Il Consiglio di condominio.
- Art. 9 - L'Assemblea.
- Art. 10 - Ripartizione delle spese comuni.
- Art. 11 - Norme particolari - responsabilità.
- Art. 12 - Disposizioni finali.
- Art. 13 - Efficacia del regolamento del condominio.
- Art. 14 - Tabelle millesimali.

ART. 1 LA PROPRIETA' COMUNE

L'oggetto del presente regolamento, è la palazzina di civile abitazione posta in Limbiate (MB) Corso Como n.4 .

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti degli edifici che, in base agli atti d'acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore.

Specificamente sono di proprietà comune di tutti gli aventi titolo sulle unità immobiliari:

- l'area su cui sorge l'edificio e l'area di proprietà comune, considerata tutt'una con le sue pertinenze;
- il perimetro dell'area pertinente al condominio;
- il sottosuolo delle aree di proprietà comune;
- le fondazioni e tutte le strutture portanti verticali ed orizzontali;
- i muri d'ambito perimetrali e quelli dei vani scala;
- le coperture, i relativi manti impermeabili, le torrette, i terminali delle canne di ventilazione, di esalazione e simili, le coperture entro terra, i relativi manti impermeabili, le ringhiere, i parapetti, le protezioni e le altre opere pertinenti;
- gli scarichi, i pluviali, i canali di gronda, le converse e le opere in lamiera del tetto;
- i marciapiedi in zona verde;
- le condotte verticali e suborizzontali di fognatura;
- le canne di esalazione, di ventilazione e quant'altro pertinente, gli sfiati, e simili;
- le linee di alimentazione elettrica per l'illuminazione e per la forza motrice con i relativi tubi contenitori e le annesse apparecchiature, montanti gas e acqua, i tubi vuoti del telefono, il tutto sino agli attacchi con i corrispondenti impianti di competenza delle singole unità immobiliari di proprietà individuale (fatti salvi i diritti delle Società erogatrici);
- vani con relativi ascensori;
- gli impianti elettrici di illuminazione con i relativi corpi illuminanti e quelli di forza per i servizi casa;
- impianto centralizzato della televisione con tutte le annesse apparecchiature elettriche, escluse le derivazioni e le prese pertinenti a ciascuna unità esclusiva dei titolari delle stesse;
- gli ambiti al piano terra, gli atrii, i passaggi ed i corridoi, l'immondezzaio.

Tutti con quanto contenuto, fisso ed infisso, pertinente, (casellari, apparecchi, corpi illuminanti, grate verticali ed orizzontali, portelli e simili). Ed inoltre ogni cosa, impianto e quant'altro, sebbene sopra non elencato, sia considerato per legge e consuetudine o possa considerarsi bene comune condominiale, in quanto necessario al funzionamento del condominio nel suo insieme ed all'esercizio dei servizi generali della casa. E' considerato bene comune anche l'estetica delle facciate in ogni loro parte e dettaglio.

ART. 2 DIRITTI SULLE COSE COMUNI ED OBBLIGHI RELATIVI

1) Le quote di comproprietà sulle parti e cose comuni indicate nel precedente art.1 competono a ciascun condomino avente titolo sull' unità immobiliare costituente l'edificio, ed autorimesse.

- Sono proporzionali al valore delle rispettive unità immobiliari di proprietà;
- sono espresse in millesimi;
- sono indicate nella colonna proprietà delle tabelle millesimali allegate;

2) Nessun condomino e/o partecipante può, anche rinunciando al suo diritto, sottrarsi al pagamento del contributo ad esso competente nelle spese per la conservazione, ricostruzione e gestione delle cose comuni.

3) Tutti i condomini e/o partecipanti sono obbligati ad attenersi al presente Regolamento per quanto attiene l'uso e l'amministrazione sia ordinaria che straordinaria dei beni, cose, impianti e quant'altro comune, fermo restando gli eventuali diritti e obblighi contenuti negli atti di acquisto a favore ed a carico di ciascun proprietario a qualunque titolo.

ART. 3 DISPOSIZIONI GENERALI

I condomini ed i loro locatari sono tenuti ad osservare con reciproco rispetto le norme del buon vicinato, curando che familiari non arrechino disturbi o danni ai vicini, in particolare è vietato:

- 1) gettare acqua o qualsiasi cosa dalle finestre e dai balconi. Bagnare i fiori dopo le ore 08.00 del mattino e prima delle ore 23.00 della sera ed in modo da arrecare danno o disturbo alle proprietà sottostanti;
- 2) collocare sui parapetti vasi di fiori;
- 3) recare disturbo ai condomini, con schiamazzi, suoni, canti, danze o altro ed in particolare modo dalle ore 24.00 alle ore 08.00, e dalle ore 14.00 alle ore 16.00. L'uso di stereo, radio e televisore, non deve provocare inquinamento acustico;
- 4) tenere animali liberi all'interno degli spazi condominiali destinati soprattutto a verde, che possano recare molestia o la cui presenza contrasti comunque con le disposizioni dei competenti uffici d'igiene;
- 5) arrecare molestia con rumore provocato da macchine e motori, nonché dai tubi di scappamento di autoveicoli e motocicli;
- 6) far entrare nello stabile venditori ambulanti o questuanti;
- 7) parcheggiare ogni genere di veicolo nello spazio comune e lungo la strada inter-palazzina;
- 8) tirare fili o cordicelle sulle facciate e sui balconi;

Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale di servizio, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile, ed è altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti ed impianti nella sua proprietà esclusiva.

Per quanto non espressamente riferito in questo articolo si richiamano le norme di cui al modulo Regolamento Generale per gli Inquilini in uso nel Comune di Limbiate.

ART. 4 USO DELLE PARTI COMUNI

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo e con facoltà dell'Amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza dei divieti:

1) occupare, sporcare, ingombrare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, con oggetti, materiali, suppellettili di qualsiasi genere, cicli, motocicli, automezzi e quant'altro, gli anditi, gli atri, i pianerottoli, le scale, le soglie dei portoncini di primo ingresso, i corridoi, gli altri locali o vani di passaggio e/o uso comune, siti nell'ambito degli edifici, nonché le corsie, gli slarghi, ecc.

Fanno eccezione, negli spazi a ciò destinati:

- l'occupazione, con materiale da costruzione per le manutenzioni ed innovazioni, temporaneamente e con l'assenso dell'Amministratore;

2) alloggiare animali e/o lasciarli liberi negli spazi comuni, in particolare, i cani dovranno essere tenuti al guinzaglio e muniti di museruola;

3) consentire l'accesso alla zona box ai bambini non accompagnati, inferiori ad anni dodici (12);

4) calpestare giardini ed aiuole, che sono da considerarsi spazi comuni ad esclusivo scopo decorativo;

5) sostare ed intrattenersi nell'atrio, negli anditi, nei pianerottoli e sulle scale, nei corridoi e negli altri locali o vani di passaggio e/o uso comune, se non per esigenze indispensabili;

6) battere, scuotere o stendere nei detti luoghi tappeti, capi di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini, biancheria e quant'altro. La battitura dei tappeti e simili, come sopra, è consentita solamente entro i balconi e sulle finestre dalle ore 08.00 alle ore 10.00 del mattino, escluso i giorni festivi, mentre è tassativamente vietato lo stendere i panni, od altro, fuori dai balconi e sulle facciate in modo visibile dall'esterno.

7) gettare negli acquai, nei vasi dei gabinetti e nei condotti delle spazzature materiali o cose che possano ingombrare le tubazioni di scarico;

8) apportare modifiche all'impianto centralizzato della T.V. ed a quello del citofono ed apriporta, salvo delibera dell'Assemblea;

9) fare consumo dell'acqua potabile, oltre la misura ragionevole, fatta avvertenza che la stessa dovrà essere impiegata solamente per i normali usi domestici;

10) parcheggiare automezzi, cicli e motocicli nei locali d'accesso ai box e nelle loro adiacenze;

- 11) lavare automezzi, cicli e motocicli nei box e locali adiacenti;
- 12) è vietato al singolo condomino fare riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta ed urgente necessità. In tal caso dovrà notificare gli estremi dell'opera, o riparazione intrapresa, all'Amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e necessità dei lavori da parte dell'Assemblea;
- 13) accedere all'armadio macchine degli ascensori, eccezion fatta per il personale designato al funzionamento ed al controllo. Pertanto viene inibito l'uso degli stessi locali per deposito o ricovero oggetti;
- 14) depositare immondizie od altri oggetti di rifiuto nel cortile, nelle strade, negli androni dei box, mentre si fa obbligo di gettare i rifiuti negli appositi contenitori, nelle ore serali, precedenti il ritiro, da parte dell'impresa incaricata per il servizio di raccolta rifiuti.

ART. 5 INNOVAZIONI

PROPRIETA' COMUNE:

- 1) i condomini, con la speciale maggioranza, indicata dal Codice Civile, possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo ed al maggior rendimento delle cose comuni;
- 2) sono vietate, però, le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza statica del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino;
- 3) qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini, che non intendono trarne vantaggio, sono esonerati da qualsiasi contributo della spesa. In tale ipotesi i condomini ed i loro eredi o aventi diritto, possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione, riportate al valore attuale pro-quota millesimale e di manutenzione delle opere;
- 4) se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini, che l'ha deliberata o accettata, intenda sopportarne integralmente la spesa.

PROPRIETA' INDIVIDUALI

- 5) E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta od indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili), senza preventivo avviso all'Amministratore, il quale entro dieci (10) giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario, potrà intimare, solo per ciò che riguarda le parti comuni, la sospensione dei lavori e convocare l'Assemblea per decidere;

- 6) ciascun condomino potrà eseguire a sue spese, nei locali di sua proprietà, le modifiche interne che vorrà apportare, sempre nella salvaguardia dei condomini confinanti;
- 7) l'Amministratore avrà la facoltà di fissare la data più opportuna per il compimento delle opere, nell'intento che le stesse abbiano a recare la minor molestia possibile agli altri condomini;
- 8) non saranno, però, consentite, neppure all'interno degli appartamenti opere che possano interessare le strutture portanti dell'edificio, che modifichino in qualsiasi modo le condutture dell'acqua, del calore, del fumo, e possano, comunque, essere pregiudizio per gli altri condomini,
- 9) nessun condomino potrà intraprendere, nell'ambito della sua proprietà, opere esterne ed applicare sulle facciate cose visibili che, a giudizio dell'Amministratore, possano modificare l'architettura, l'estetica e la simmetria degli stabili.

**ART. 6 DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI,
DIVIETI ED OBBLIGHI CORRELATI**

- 1) I singoli appartamenti debbono essere impiegati per l'uso cui sono destinati. E' fatto tassativo divieto di destinare gli appartamenti a deposito merci, sede di partiti ed organizzazioni politiche e sindacali, ritrovi, pensioni, esercizi con lavorazione od attività notturna. E' altresì vietato utilizzare gli appartamenti per attività contrarie alla morale e al buon costume;
- 2) è tassativamente vietato il sovraccarico dei locali, balconi e terrazze;
- 3) è vietato effettuare scavi di qualunque genere nelle cantine, nei box e negli appartamenti ai piani rialzati;
- 4) il condomino che si assenti dalla sua proprietà, per più di tre (3) giorni, è tenuto ad indicare all'Amministratore, per i casi di urgente necessità, l'indirizzo della persona che sia in possesso delle chiavi. Ciò con piena responsabilità per le conseguenze, eventuali, che potessero derivare dall'omissione di tali comunicazioni;
- 5) il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale, è tenuto ad inserire nel contratto d'affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale, e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc., provocati dal conduttore stesso. Si precisa, in particolare, che il condomino non può servirsi dell'opera dell'Amministratore per l'eventuale riscossione di quote condominiali dell'inquilino;
- 6) quando un condomino venda ad altri, in tutto o in parte, il diritto di proprietà, o costituisca un diritto di usufrutto, è tenuto a darne avviso all'Amministratore e a fargli avere, appena possibile, copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento di diritti di porzione di immobile. L'omissione dell'avviso rende responsabile ad ogni effetto il condomino venditore nei confronti del condominio per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione potesse derivare;
- 7) ciascun condomino non può opporsi alla visita, nella sua proprietà individuale, da parte dell'Amministratore, previo semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843

C.C., e fatto salvo il risarcimento dei danni conseguenti alle opere, con esclusione del risarcimento per limitazione temporanea o parziale della cosa, se non nella misura prevista dal comma 1 dell'art.158 del C.C.

8) coloro che hanno in uso esclusivo alcune porzioni di spazi a verde sono obbligati a tenere gli stessi in ordine e in modo decoroso, mantenendo inalterata la destinazione dei medesimi.

ART. 7 L'AMMINISTRATORE

NOMINA E REVOCA DELL' AMMINISTRATORE

L'Amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'Assemblea, con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Può anche essere nominato un condomino.

Dura in carica per un intero esercizio annuo.

Il compenso annuo, dell'Amministratore, verrà determinato al momento della nomina. Per l' esercizio 2012 la nomina spetta di diritto all'Impresa costruttrice Committente.

POTERI E DOVERI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore può e deve :

- eseguire le delibere dell'Assemblea dei condomini;
- curare che il regolamento del condominio venga sempre osservato, con ampi poteri di decidere tutte le azioni, anche giudiziarie, che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria/straordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- rappresentare il condominio, attivamente e passivamente, nelle liti giudiziarie inerenti le parti comuni ed il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con obbligo di riferire alla prima Assemblea;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro verbali, del libro cassa, del libro paga, delle copie dei titoli d'acquisto dei singoli condomini, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;

- predisporre per ogni gestione annuale, che ha inizio al primo gennaio (01/01) di ogni anno, un progetto preventivo di spesa, dettagliato in ogni singola voce, ed accompagnato dall'indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino; detto progetto preventivo dovrà essere approvato dall'Assemblea, tale approvazione darà titolo all'Amministratore per agire eventualmente nei confronti dei condomini morosi;
- presentare all'Assemblea, per l'approvazione, entro i sessanta (60) giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude a fine dicembre (31/12);
- l'Amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei condomini, non facenti parte delle parti comuni;
- richiedere ad ogni singolo condomino, all'inizio di ogni esercizio di gestione, il deposito di un fondo spese per un ammontare sino al 33% dell'importo quale risulta dal bilancio di previsione da lui predisposto, il restante della cifra complessiva verrà richiesto con altre due rate a cadenza quadrimestrale;
- richiedere all'Assemblea la costituzione di un fondo di riserva per sopperire alle spese di straordinaria amministrazione o connesse ad esigenze non prevedibili o per quelle di primo impianto;
- visitare i locali di proprietà dei condomini per ragioni del suo mandato;
- tenere e conservare aggiornati i seguenti documenti:
 - a) registro dei verbali,
 - b) contratti assicurativi,
 - c) contratti manutenzione ascensori e tutti i contratti in genere,
 - d) elenco proprietari con i relativi indirizzi.

Ogni condomino dovrà provvedere al versamento delle quote di rispettiva spettanza entro venti (20) giorni dall'avvenute approvazioni da parte dell'Assemblea.

Trascorso vanamente il termine di venti (20) giorni, di cui sopra, sarà applicata una sanzione pecuniaria, in ragione del 5%, sulle somme dovute, oltre agli interessi di mora nella misura del 10% annuo.

Trascorsi tre (3) giorni dalla data di espressa richiesta di versamento, da parte dell'Amministratore, il condomino moroso potrà essere convenuto in giudizio, e l'Amministratore potrà ottenere decreto ingiuntivo per la riscossione di quanto dovuto dal condomino stesso, immediatamente esecutivo nonostante opposizione (art. 63 Disp. Att. Transit. C.C.).

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti al condominio; contro tali provvedimenti è però ammesso il ricorso all'Assemblea, senza pregiudizio di ricorso all'Autorità Giudiziaria nei casi e nei termini previsti dalla legge.

Qualora l'Amministratore segnalasse di trovarsi in conflitto d'interesse nell'esercizio delle sue funzioni, l'Assemblea lo delegherà specificatamente al compimento dell'atto di cui si tratta o delegherà in sua vece uno dei condomini.

ART. 8 CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il Consiglio di condominio è composta da cinque (5) membri eletti dall'Assemblea ordinaria annuale, prescelti fra i condomini.

Il Consiglio dura in carica un esercizio e può essere riconfermato.

Il Consiglio coadiuva l'Amministratore nella sorveglianza che egli deve esercitare in ordine al funzionamento regolare dei servizi condominiali ed al rispetto delle norme in uso, delle parti comuni, e della disciplina interna prevista dal Regolamento, segnalando l'eventuali deficienze ed inosservanze allo stesso per gli opportuni provvedimenti.

Assiste l'Amministratore nelle scelte e decisioni che egli deve prendere, per l'addepiamento del suo mandato, ed in particolare si fa portavoce degli altri partecipanti al condominio per tutto ciò che possa concernere i servizi.

Ha, infine, il compito di tentare di dirimere eventuali controversie tra condomini.

Il Consiglio può collegialmente, e se lo ritiene opportuno, procedere alla fine di ogni esercizio, alla revisione dei conti.

Delle decisioni del Consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale con eventuale copia della corrispondenza in apposito libro.

ART. 9. L'ASSEMBLEA

L'Assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà, non può intervenire in Assemblea, qualunque sia il diritto in base al quale occupi un' unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto della Legge all'art. 67 delle disposizioni di attuazione del C.C.

Qualora condomino sia una società, questa interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso (ad es. marito e moglie, ecc.) ha diritto ad intervenire in Assemblea un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro-indiviso.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in Assemblea un suo familiare o un procuratore o un altro condomino; sono ammesse numero quattro deleghe per ogni persona..

E' illegale la delega a terzi da parte del delegato.

La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio d'invito ed è valida unicamente per l'Assemblea a cui quell'invito si riferisce.

CONVOCAZIONE

L'Assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro sessanta (60) giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità l'Amministratore di sua iniziativa o dietro richiesta, di almeno due (2) condomini, che rappresentino almeno 1/6 del valore degli edifici, potrà convocare l'Assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea è l'avvenuto invito di tutti i condomini, indistintamente, mediante lettera raccomandata.

L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con dettaglio dell'argomento da discutere.

Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli condomini almeno cinque (5) giorni liberi prima della data fissata per l'Assemblea.

Non può infirmare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato, con raccomandata, il cambiamento di domicilio all'Amministratore, almeno venti (20) giorni prima dell'Assemblea.

Ogni volta l'Assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e coordinare la discussione dell'ordine del giorno.

Il presidente chiama uno dei presenti o l'Amministratore a fungergli da segretario al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

VALIDITA' DELLE DELIBERE

In prima convocazione l'Assemblea s'intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi (2/3) dei condomini, che rappresentino anche almeno due terzi (2/3) del valore dell'edificio nella colonna proprietà delle tabelle millesimali.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore degli edifici, in ordine all'oggetto in esame.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresentino almeno un terzo (1/3) dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo (1/3) del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

1) le delibere concernenti la nomina e revoca dell'Amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'Amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le modifiche o integrazioni del presente Regolamento, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio,

2) le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni, la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e di almeno due terzi (2/3) del valore dell'edificio.

LIMITI DEI POTERI DELL'ASSEMBLEA

La competenza dell'Assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione ed innovazione degli impianti delle parti comuni dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al Regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

IL VERBALE DELL'ASSEMBLEA

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

- 1) il luogo, ora d'inizio e termine, ordine del giorno dell'Assemblea;
- 2) elenco degli intervenuti di persona o per delega, e per rispettive quote millesimali;
- 3) resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con l'indicazione del nome dei proponenti. Il verbale deve essere firmato dall'Amministratore, dal presidente dell'Assemblea, dal segretario e da un altro condomino.

L'Amministratore è tenuto ad inviare a mezzo raccomandata copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti, entro dieci (10) giorni dalla delibera.

IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

Le delibere dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente, o che abbia espresso in assemblea un voto contrario, può fare ricorso alle Autorità Giudiziarie.

Il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere dai presenti dissenzienti, proposto entro trenta (30) giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta (30) giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER LITI GIUDIZIARIE

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza.

Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo Ufficiale Giudiziario all'Amministratore del condominio entro trenta (30) giorni dalla delibera per i presenti dissenzienti, o dalla data di comunicazione per gli assenti.

Se la causa ha esito favorevole al condominio, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

ART. 10 RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Le spese condominiali generali, ovvero di gestione amministrativa, manutenzione ordinaria o di esercizio di tutti gli impianti e manufatti posti al servizio del condominio, nonché le spese straordinarie sono ripartite fra tutti i condomini secondo la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni spettante a ciascuno, e con riferimento all'applicazione degli artt. 1123 - 1124 - 1125 - 1126 del C.C.

Lo schema di ripartizione delle suddette spese si riassume nel seguente modo:

Spese generali

1) Gestione amministrativa - con riferimento ai m/m di cui all'art.14.

2) Piccola manutenzione - con riferimento al criterio del beneficio d'uso e quindi alle relative tabelle m/m secondo le quote di proprietà.

3) Manutenzione ordinaria e di esercizio

- Manutenzione ascensore, con riferimento ai m/m di cui all'art. 14.

- Energia elettrica:

per l'illuminazione esterna, assimilata al 10% del totale, con riferimento ai m/m di cui all'art.14;

per l'illuminazione dei locali sotterranei, assimilata al 10% del totale, con riferimento ai m/m di cui all'art.14;

per l'illuminazione delle scale, assimilata al 20% del totale, con riferimento all'art.14;

per la forza motrice dell'ascensore, assimilata al 60% del totale, con riferimento all'art.14.

- Pulizia - rifiuti:

per la componente relativa alle scale, corridoi, cantine, locali contatori ed alle zone esterne, come gli ingressi, i passaggi pedonali e le coperture dei contatori del gas, assimilata all'85% del totale, con riferimento ai m/m di cui all'art.14;

per la componente relativa ai locali sotterranei comuni ed all'accesso carraio, assimilata al 15% del totale, con riferimento ai m/m di cui all'art.14.

- Giardinaggio: con riferimento ai m/m di cui all'art.14.

- Acqua: con riferimento ai contatori consumo delle singole abitazioni .

Per ogni locale sotterraneo dotato di acqua potabile e privo di relativo contatore, si calcolerà numero 0,5 abitante virtuale per locale, addebitandone il costo alla relativa proprietà; per ciascun giardino di proprietà esclusiva si calcolerà numero uno (1) abitante virtuale, con addebito del costo alla relativa proprietà.

Manutenzione straordinaria

Tutte le spese di manutenzione straordinaria per gli impianti, i manufatti, la conservazione dell'edificio, di tutte le coperture, comprese quelle dei box posti sotto il giardino, le eventuali ristrutturazioni parziali o totali, e le nuove opere che dovessero essere deliberate, saranno ripartite fra tutti i condomini, nel rispetto del criterio del beneficio d'uso.

Non spetta, per alcun motivo, esonero totale o parziale dalle spese ad alcun condomino, né la possibilità di rinunciare a servizi di cui si usi alla data di approvazione di questo regolamento.

ART. 11 NORME PARTICOLARI - RESPONSABILITA'

1) Spese di riparazione e di risarcimento dei danni provocati alle parti comuni ed alle proprietà esclusive degli altri condomini nell'ipotesi di guasti, rotture e deterioramenti attribuiti a suo dolo o colpa, arrecati a strutture comuni, rivestimenti di pareti, corpi illuminanti, impianti in genere, serramenti, vetri e quant'altro.

Gli interventi necessari per le riparazioni dei guasti, delle rotture, per lo sgombero degli scarichi in genere che risultino provocati per fatto del singolo condominio saranno ordinati dall'Amministratore, tutte le relative conseguenti spese saranno addebitate al condomino stesso.

Ciascun condomino è responsabile anche per danni provocati dai suoi familiari, dal personale a suo servizio e comunque da esso dipendente, ai sensi dell'art. 2049 del C.C., nonché dai terzi suoi ospiti o che si trovino, per qualsiasi ragione, presso di lui.

2) Assicurazioni.

Il condominio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o azione del fulmine, scoppio del gas, rottura dei tubi acqua e infortunio derivanti dalla responsabilità civile, mediante assicurazione del tipo "globale fabbricati".

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore dell'edificio esclusa l'area e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso.

3) Spese di riparazione dei balconi, di riparazione e/o sostituzione dei parapetti, serramenti ed altri infissi esterni.

Le riparazioni necessarie ai balconi, onde evitare la rovina anche parziale ed il distacco di elementi che gli compongono, sono a carico del condomino che sia proprietario esclusivo.

Altrettanto dicasi per quanto concerne parapetti, serramenti esterni ed altri infissi, non già da verniciare ai fini estetici, ma da riparare o sostituire per vetustà o pericolo di caduta.

4) Trasgressioni al Regolamento - penalità

La violazione dei divieti di cui alle norme del presente Regolamento e/o l'inoservanza degli obblighi contestati dall'Amministratore o da persona da questi preposta all'uopo comporterà il pagamento di una somma da fissarsi dall'Assemblea a titolo di penalità, l'importo verrà addebitato direttamente ai trasgressori e sarà accreditato a conto generale delle spese condominiali.

5) Attacco di tende sotto il balcone del piano superiore.

Ogni condomino può attaccare, mediante opere che non pregiudichino la stabilità o provochino danni, le proprie tende alla base del balcone del piano superiore.

L'Amministratore, sentito il parere del Consiglio di condominio, potrà impartire istruzioni vincolanti sulla qualità, caratteristiche, colore ed uniformità delle tende.

ART. 12 DISPOSIZIONI FINALI

1) Il presente Regolamento di condominio è obbligatorio per tutti i condomini, loro locatari, successori o comunque aventi causa per qualsiasi titolo, e ad esso dovrà inoltre essere fatto riferimento in tutti i contratti ed atti traslativi o dichiarativi di proprietà delle singole unità immobiliari, nei quali atti le parti assegnatarie dovranno espressamente dichiarare di averne presa conoscenza, accettando integralmente tutto quanto in esso contenuto e quanto con esso disposto, rimossa ogni eccezione.

2) Domicilio.

Ogni condomino deve notificare all'Amministratore, del condominio, il proprio domicilio a tutti gli effetti del presente Regolamento. In difetto di questa comunicazione il condomino s'intende domiciliato nei locali di sua proprietà nell'edificio condominiale.

3) Per tutto quanto non contemplato nel presente Regolamento si applicano le norme di legge in vigore, con particolare riguardo alla determinazione delle parti comuni, alla nomina e revoca dell'Amministratore, alle attribuzioni dell'Assemblea e da quanto concerne la stessa, ivi compreso il rinvio alle norme sulla comunione (art. 1139 C.C.), gli artt. 1120 - 1121 (in materia di innovazioni), 1102 (in materia di uso e modificazione delle cose comuni da parte del singolo condomino), 1128 (in materia di perimetro totale o parziale dell'edificio).

ART. 13 EFFICACIA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento che ottiene l'approvazione della maggioranza qualificata dei condomini (di numero e millesimi, a norma del secondo comma art. 1136 C.C.), si perfeziona nella sua efficacia se nessuno dei condomini dissenzienti o assenti lo impugna in termini a norma dell'art. 1137 C.C., o se le eventuali impugnative vengono rigettate dalla Magistratura.

Il Regolamento, una volta perfezionato, diventa volontà collettiva del condominio e tutti i condomini sono vincolati ad osservarlo, così come possono pretenderne l'osservanza.

Vincolati ne restano anche gli eredi ed aventi causa (art. 1107 del C.C.), sintantocché gli eventuali controinteressati non prendano l'iniziativa per la revisione e tale iniziativa non sia accolta dall'Assemblea con la solita maggioranza qualificata del secondo comma art. 1136 C.C.

ART. 14 TABELLA MILLESIMI - ALLEGATI -

A norma dell'art. 68 delle Disposizioni di Attuazione del C.C., si allegano al presente Regolamento le tabelle delle quote millesimali di comproprietà dei singoli condomini.

1) TABELLA MILLESIMI DI PROPRIETA' EDIFICIO CORSO COMO n.4.

2) TABELLA MILLESIMI ASCENSORE EDIFICIO CORSO COMO n.4.