

Regolamento

Premessa

Il complesso condominiale in oggetto è sito in comune di Lazzate - Mi- Via Libertà ai civici 38 e 40 ed è così composto:

- n.1 fabbricato a otto piani fuori terra e un piano seminterrato con annessa corte pertinenziale, il tutto attualmente distinto nel fg. 12 della mappa di suddetto comune col mappale 123;
- n. 1 fabbricato a un piano fuori terra ad uso autorimesse con annessa piccola porzione di terreno pertinenziale, il tutto attualmente distinto nel fg.12 della mappa di suddetto comune col mappale 455.

Cose comuni

Art.1

Sono di proprietà comune:

- le aree su cui sorgono i fabbricati e le loro fondamenta;
- la scale ed i corridoi di accesso ai singoli appartamenti a partire dal Piano Terreno (1° f.t.) al Piano Settimo (8° f.t.), compresi infissi, anditi, disimpegni, ecc. che in essi vi si trovano ;
- **il locale caldaia** a piano seminterrato, compresi i relativi impianti, infissi, accessioni e derivati;
- il locale autoclave a piano seminterrato, compresi i relativi impianti, infissi, accessioni e derivati;
- il locale di deposito cicli e motocicli a piano seminterrato ubicato sul lato sud del fabbricato principale ;
- la tromba ascensore con la relativa sala macchine sita al Piano Settimo (8° f.t.) compresi i relativi impianti e accessioni;
- il ripostiglio adiacente alla sala macchine ascensore sito a Piano Settimo (8° f.t.);
- il terrazzo a Piano Settimo (8° f.t.) ubicato sul lato sud del fabbricato principale;
- i tetti di copertura di entrambi i fabbricati, gronde comprese;
- il cortile, con i relativi accessi pedonale e carraio della via Libertà, comprese le recinzioni pertinenziali, zone destinate a verde ed ogni o qualsiasi impianto opera o cosa che si trova sul cortile stesso;
- il porticato a Piano Terreno (1° f.t.);
- eventuali canne fumarie, eventuali canne per lo smaltimento dei rifiuti solidi, eventuali impianti elettronici, idrici, termosanitari, telefonici, fognari e del gas sino agli attacchi con le singole proprietà individuali;
- le facciate in ogni loro parte, consistenza, conformazione e stile;
- eventuali fosse biologiche, eventuali pozzi perdenti, eventuali pozzetti di raccolte delle acque chiare, comprese le relative tubazioni di collegamento, di afflusso e di deflusso dei liquami;
- il serbatoio di raccolta della nafta per il riscaldamento, comprese le relative condutture ed eventuali impianti e pozzetti derivati.

Ogni e qualsiasi impianto, area, opera o cosa non espressamente descritta ma che serve all'intero complesso condominiale.

Art.2

L'entità delle quote proporzionali di comproprietà dei singoli condomini sulle parti, spazi, enti ed impianti comuni condominiali, è espressa in millesimi nella tabella millesimale facente parte del Presente Regolamento, e verrà indicata nell'atto di acquisto della proprietà.

Art.3

Tutte le parti, aree e spazi comuni condominiali sono meglio indicate e rappresentate, per quanto possibile da punteggiatura grigia nel tipo planimetrico generale indicativo che verrà allegato ad ogni singolo atto di acquisto della proprietà.

Art.4

Ad ogni condomino competeranno diritti di comproprietà e doveri di spesa, sia ordinaria che straordinaria, esclusivamente riguardanti parti, enti, spazi ed impianti comuni condominiali di **suo effettivo uso e competenza**, facendo sempre esplicito uso dei millesimi di comproprietà indicati nella Tabella Millesimale facente parte del Presente Regolamento.

Art.4 bis

L'accesso al locale autoclave sito al Piano Seminterrato avrà luogo attraverso il corridoio di cantina di attuale proprietà del Immobiliare PAL S.r.l., e tale accesso sarà consentito esclusivamente all'Amministratore od a personale espressamente autorizzato da esso.

Diritti ed obblighi dei condomini sulle parti comuni

Art.5

Ogni condomino può servirsi delle cose comuni purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo in propri diritti.

Art.6

In particolare è vietato:

- ogni uso che sia contrario al decoro ed al buon nome del condominio;
- occupare spazi comuni in qualunque modo e con qualunque oggetto come bidoni per l'immondizia, vasi di fiori, mobili, ecc.;
- alloggiare animali di qualsiasi genere negli spazi comuni;
- sopraelevare le singole Unità Immobiliari, e ciò in deroga all'Art. 1127 del C.C.;
- parcheggiare automobili (**una autovettura per famiglia**), mezzi di qualsiasi genere nel cortile comune, salvo diverse disposizioni che verranno deliberate Assemblea dei condomini.

Art.7

Nessun condomino potrà eseguire opere di miglioria e di riparazione alle parti ed impianti comuni che sono di esclusiva competenza del condominio, se non nel caso di assoluta ed urgente necessità. In tal caso il condomino dovrà dare immediatamente notizia dell'opera intrapresa all'Amministratore ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e necessità dei lavori da parte della Assemblea dei condomini.

Art.8

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini. Egli deve altresì permettere che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni per lavori che dovessero eseguirsi in relazione alle parti comuni dell'edificio, nell'interesse del condominio, salvo il risarcimento di eventuali danni.

Riparto delle spese

Art.9

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, le spese di amministrazione, di custodia, di pulizia delle parti comuni, compresi i canoni di fognatura, acquedotto e simili, le spese per l'allontanamento dei rifiuti solidi, i premi di assicurazione ed in genere tutte le spese condominiali per cui non sia di seguito diversamente disposto, **sono da ripartire tra i condomini in ragione delle quote millesimali di comproprietà** indicate nella Tabella Millesimale allegata al Presente Regolamento.

Diritti ed obblighi dei condomini

Art.10

Il condominio è destinato ad **abitazione e garage**, ed è di conseguenza vietato ogni diverso uso delle Unità Immobiliari.

Art.11

È vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino direttamente o indirettamente le parti comuni (depositi di materiali, aperture o chiusure di porte esterne, modifiche agli impianti, ecc.) salvo espressa autorizzazione scritta dell'Amministratore del Condominio, che potrà darla solo ove i lavori progettati dal condomino non mutino l'estetica del fabbricato e ove il buon funzionamento degli impianti comuni non venga compromesso.

Art.12

I condomini, i conduttori o chi per essi, devono astenersi dall'arrecare disturbo o danni ai vicini e comunque ogni comportamento che possa essere in contrasto con il decoro e il buon nome del condominio.

Art.13

Ove i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, i proprietari od i conduttori dovranno provvedere preventivamente alla chiusura delle prese d'acqua, dell'elettricità e del gas, e saranno tenuti a lasciare le chiavi a persone responsabili e di fiducia nel caso si verificasse la necessità di accedere nei locali suddetti.

Art.14

Il condomino, prima d'intraprendere nei locali di sua proprietà lavori che eccedono la piccola manutenzione, dovrà avvertire con almeno quindici giorni di anticipo, l'Amministratore, che potrà vietare l'esecuzione dei lavori stessi quando questi risultino pregiudizievoli alla stabilità od all'estetica del condominio od al regolare funzionamento degli impianti.

Assicurazioni

Art.15

Il condominio deve essere assicurato contro i rischi di incendio e di responsabilità civile, contro terzi anche non proprietari. I condomini sono naturalmente tenuti a pagare le quote proporzionale dei premi in base alla Tabella Millesimale allegata al Presente Regolamento.

Amministrazione

Art.16

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono : l'Amministratore e l'assemblea dei condomini. Quest'ultima può nominare un consiglio da tre a cinque condomini, con funzione consultoria.

Art.17

L'Amministratore deve tenere il registro dei verbali, il libro cassa, l'elenco dei proprietari e degli inquilini, i tipi planimetrici degli immobili e l'inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art.18

Per provvedere all'opere di manutenzione straordinaria può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di contributo straordinario. L'amministrazione relativa dovrà essere tenuta separatamente da quella del fondo comune ordinario.

Art.19

L'Amministratore a termine di legge ha la rappresentanza legale del condominio. In particolare l'Amministratore nomina, licenzia, sostituisce il personale di servizio determinandone l'emolumento in base alle disposizioni vigenti. Il personale di cui sopra dipende esclusivamente da lui.

Art.20

L'attribuzione ed il funzionamento dell'Assemblea dei condomini sono regolate dalla legge.

Art.21

L'Assemblea dei condomini deve essere convocata entro **tre mesi** dalla fine di ogni esercizio finanziario. Le sue deliberazioni, una volta divenute definitive, sono obbligatorie per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, come per legge.

Art.22

L'esercizio finanziario si chiude **il trenta giugno di ogni anno.**

Refutario

Tabella dei millesimi

RIF. TIPO PLANIMETR ICO INTERNO	PIANO	DESTINAZIONE	MC.	MILLESIMI COMPROPR. PARTI COMUNI
1	T	abitazione	162,58	21,25
1/A	T	abitazione	115,66	17,16
2	T	abitazione	159,95	23,56
3	T	abitazione	119,91	17,74
4	T	abitazione	137,65	18,92
5	1°	abitazione	187,30	26,10
6	1°	abitazione	174,10	24,33
7	1°	abitazione	162,58	21,35
8	1°	abitazione	159,95	23,56
9	1°	abitazione	119,91	17,74
10	1°	abitazione	137,65	18,92
11	2°	abitazione	187,30	26,10
12	2°	abitazione	174,10	24,33
13	2°	abitazione	162,58	21,35
14	2°	abitazione	159,95	23,56
15	2°	abitazione	119,91	17,74
16	2°	abitazione	137,65	18,92
17	3°	abitazione	187,30	26,10
18	3°	abitazione	174,10	24,33
19	3°	abitazione	162,58	21,35
20	3°	abitazione	159,95	23,56
21	3°	abitazione	119,91	17,74
22	3°	abitazione	137,65	18,92
23	4°	abitazione	187,30	26,10
24	4°	abitazione	174,10	24,33
25	4°	abitazione	162,58	21,35
26	4°	abitazione	159,95	23,56
27	4°	abitazione	119,91	17,74
28	4°	abitazione	137,65	18,92
29	5°	abitazione	187,30	26,10
30	5°	abitazione	174,10	24,33
31	5°	abitazione	162,58	21,35
32	5°	abitazione	159,95	23,56
33	5°	abitazione	119,91	17,74
34	5°	abitazione	137,65	18,92
35	6°	abitazione	187,30	26,10
36	6°	abitazione	174,10	24,33
37	6°	abitazione	162,58	21,35
38	6°	abitazione	159,95	23,56
39	6°	abitazione	262,98	36,66
40	7°	abitazione	199,19	35,97
41	7°	abitazione	173,25	29,28
42	SEMINT.	cantinato		30,05
A	T	loc.di deposito		2,43
B	T	autorimessa		1,94
C	T	autorimessa		1,94
D	T	autorimessa		1,94
E	T	autorimessa		1,94
F	T	autorimessa		1,94
G	T	autorimessa		1,94
			Tot. 6722,56	1000,00

Re Antonio