

FURATO VIA  
MORO

## REGOLAMENTO CONTRATTUALE DI CONDOMINIO

### ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il presente regolamento di Condominio è stato redatto in conformità alle norme riportate dalle leggi in vigore cui fa pieno riferimento per tutte le disposizioni qui non previste e regolamentate.

Formano oggetto, del presente Regolamento di Condominio, gli edifici posti nel comune di Inveruno, località Furato, meglio identificati al N.C.E.U. del comune di Inveruno al foglio n.12 mappali 266-268-270.

### ARTICOLO 2 - OBBLIGATORIETA'

Il 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 ed eventuali locatari.

Qualora una unità immobiliare appartenga a due o più persone od enti, questi saranno tenuti in via solidale ed indivisibile a rispettare le obbligazioni previste nel presente Regolamento.

### ARTICOLO 3 - PROPRIETÀ COMUNI CONDOMINIALI

3.1 - Sono di proprietà comune, in modo indivisibile, dei Condomini di tutti gli stabili (mapp. 266 - mapp. 268 - mapp. 270), senza esclusione alcuna e proporzionalmente ai millesimi indicati nella tabella allegata sotto la lettera A colonna 1:

- l'area urbana di ingresso ai singoli stabili (mapp.269) nonché le aree destinate a parcheggio (mapp. 267 - 271).

3.2 - Sono di proprietà comune, in modo indivisibile, dei Condomini dello stabile mapp.266 quanto di massima stabilisce l'art. 1117 c.c. ed in modo specifico:

il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, i tetti, le scale, l'atrio di ingresso, il cortile ed il giardino, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, fino al punto in cui le tubazioni, canalizzazioni, condutture degli impianti ora detti si diramano nei tratti di uso esclusivo delle singole porzioni di proprietà;

il tutto senza esclusione alcuna e proporzionalmente ai millesimi indicati nella tabella allegata sotto la lettera B colonna 1.

3.3 - Sono di proprietà comune, in modo indivisibile, dei Condomini dello stabile mapp.268 quanto di massima stabilisce l'art. 1117 c.c. ed in modo specifico:

il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, i tetti, le scale, l'atrio di ingresso, il cortile ed il giardino, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, fino al punto in cui le tubazioni, canalizzazioni, condutture degli impianti ora detti si diramano nei tratti di uso esclusivo delle singole porzioni di proprietà;

il tutto senza esclusione alcuna e proporzionalmente ai millesimi indicati nella tabella allegata sotto la lettera B colonna 2.

*Scusate*

*leg*

4

5

6

7

8

9

3.4 - Sono di proprietà comune, in modo indivisibile, dei Condomini dello stabile mapp.270 quanto di massima stabilisce l'art. 1117 c.c. ed in modo specifico:  
 - il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, i tetti, le scale, l'atrio di ingresso, il cortile ed il giardino, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, fino al punto in cui le tubazioni, canalizzazioni, condutture degli impianti ora detti si diramano nei tratti di uso esclusivo delle singole porzioni di proprietà;  
 il tutto senza esclusione alcuna e proporzionalmente ai millesimi indicati nella tabella allegata sotto la lettera B colonna 3.

3.5 - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada al mappale 273 del fg.12 sono, da ripartirsi secondo la tabella millesimale allegata riferita ai mappali n. 268,272,274.

3.6 - Sono spazi comuni assegnati in uso esclusivo perpetuo a singoli proprietari e gli spazi destinati a giardino meglio specificati negli elaborati planimetrici catastali allegati. Questi spazi sono riservati in uso e godimento esclusivo, perpetuo, e gratuito alle unità cui sono assegnati, con obbligo dei proprietari di provvedere, a loro cura e spese, ad idonea manutenzione ordinaria e straordinaria, a regola d'arte ed in sintonia con le caratteristiche dell'immobile.

Gli spazi suddetti non potranno essere coperti da manufatti o costruzioni di alcun genere, tettoie od altro; così come non potranno essere coltivate piante di alto fusto che potrebbero causare danni, pericolo a proprietà esclusive o comuni, o limitare diritti di altri condomini.

ASTALEGALE.NET

**ARTICOLO 4 - QUOTE MILLESIMALI**

A tutti gli effetti degli art. 1123-1124-1126-1136 del c.c. ed in ottemperanza delle norme di cui all'art. 68 delle Disposizioni d'Attuazione e Transitorie (Regio Decreto 30 marzo 1942 n. 318), l'entità delle quote di comproprietà di ciascun Condomino, espressa in millesimi, resta stabilita dalle tabelle qui allegate.

Tutti i valori possono essere modificati solo nei casi previsti dall'art. 69 del precitato R.D. 30.03.1942 n° 318.

**ARTICOLO 5 - DESTINAZIONI ED USO DELLE PARTI COMUNI E DELLE PROPRIETÀ SINGOLE**

Anche con riferimento a quanto disposto del precedente art.3 ed in materia di destinazione delle varie parti dell'edificio, i Condomini sono tenuti a fare uso della proprietà in conformità al carattere, alla destinazione ed alla natura dell'edificio. In particolare:

- 1- è vietato occupare, anche temporaneamente, le parti comuni del Condominio o farne un uso che costituisca pregiudizio al godimento degli altri Condomini;
- 2- è vietato adibire i locali di proprietà esclusiva ad usi diversi da quelli dell'abitazione. E' vietato pertanto, destinare detti locali, ad uso di ufficio, esercizio di professione libera, di negozi, di magazzini, di sezioni di partiti politici o di qualsiasi organizzazione o associazione;
- 3- è vietato porre insegne o targhe sulla facciata

*Handwritten signature*

CARTELLI

SENZA...  
 ...

*Handwritten signature*

2

- 4- è vietato tenere in qualsiasi locale ed in genere in qualunque spazio di proprietà condominiale animali di qualsiasi specie ad eccezione di animali domestici, purché non arrechino disturbo ai Condomini nel qual caso saranno allontanati. I cani non potranno circolare sulle scale o nel cortile senza museruola e guinzaglio;
- 5- è vietato collocare sulle terrazze, balconi e prospetti in genere, oggetti che contrastino con le disposizioni delle competenti Autorità;
- 6- è vietato stendere biancheria nei balconi o finestre, lavare macchine o motocicli nel cortile, installare tende verso la via o il cortile senza preventiva autorizzazione dell'Amministratore, battere tappeti, coperte, etc. tranne che nell'orario dalle 8.00 alle 10.00;
- 7- è vietata ogni innovazione o modificazione delle cose comuni che possano recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo Condomino, pena l'obbligo della riduzione in pristino stato e del risarcimento dei danni;
- 8- i serramenti delle finestre, i balconi e le terrazze sono di proprietà esclusiva dei Condomini, salvo che per quelle parti che siano componenti del decoro architettonico della facciata. I Condomini avranno l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica;
- 9- 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, le eventuali modifiche che crederà di apportare; non saranno però consentite neppure all'interno dell'unità, le opere che alterino comunque la stabilità dell'edificio, o che interessino i muri maestri, o modifichino in qualunque modo l'andamento delle condutture dei vari impianti o possano riuscire di pregiudizio agli altri condomini;
- 10- 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 scopo ogni Condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda, in qualunque momento, ad ispezione anche a mezzo di tecnici per i lavori che si rendessero necessari per la conservazione delle parti comuni;
- 11-X il Condomino, che assentandosi, intende lasciare disabitato o chiuso il suo alloggio, è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'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 all'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 ed agli altri Condomini. In tale ipotesi, se richiesta dall'assoluta urgenza, è ammesso il ricorso alle Autorità costituite;
- 12-Y le cantine non potranno essere cedute né locate separatamente dell'unità immobiliare cui sono pertinenti, né potranno avere destinazione diversa da quella stabilita dall'art. 5 del presente Regolamento;

*Scelta terza*



- 13- per l'uso dell'edificio e dei relativi servizi l'osservanza di tutte le norme sopraelencate, sarà obbligatoria per tutti i Condomini e loro aventi causa, in genere per tutti coloro che abbiano comunque in uso od in godimento anche precario o per contratto di locazione le singole unità dell'edificio.  
In relazione a tali obblighi i Condomini dovranno comunicare all'Amministratore le generalità dei locatari o di coloro che ad altro qualsiasi titolo, siano stati da loro immessi nel godimento delle rispettive porzioni di immobili, entro 15 giorni dalla data di occupazione di queste.  
Tale comunicazione non esimerà i condomini dalla loro responsabilità per i danni cagionati alle proprietà individuali o condominiali da fatti o dati omissivi dei locatari od altri occupanti, né da loro responsabilità diretta o primaria per il rispetto del presente Regolamento.
- 14- è vietato gettare negli acquai, nei vasi di latrina materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico. Le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, come pure quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, s'intendono a carico di chi li avrà provocati;
- 15- è vietato gettare acqua o qualsiasi altra cosa dalle finestre e dai balconi.
- 16- è consentito collocare vasi con piante o fiori sui davanzali e sui balconi, purché le acque di innaffio, non provochino stillicidio sui balconi, finestre e cortili sottostanti;
- 17- è vietato sporcare, ingombrare, occupare in qualsiasi modo pianerottoli, scale, soglie di portoncini ed altri luoghi di passaggio, e i vani d'uso e proprietà comune;
- 18- è vietato recare disturbo ai Condomini od agli Inquilini con schiamazzi, suoni, canti, fischi, danze od altro, in particolare modo dalle ore 23.00 alle ore 8.00. Per l'uso dei grammofoni, delle radio e delle televisioni, viene particolarmente fatto appello alla discrezione degli abitanti della casa perché ne facciano uso con la dovuta moderazione. Per i suoni, canti e qualsiasi altro rumore valgono altresì le disposizioni comunali in vigore.
- 19- è vietato sostare con automezzi e veicoli in genere nel cortile oltre tempo necessario per scarico e scarico di merci. Tali operazioni dovranno essere accelerate in modo da ridurre allo stretto indispensabile il periodo d'ingombro. E' vietato a chiunque di parcheggiare i propri autoveicoli, anche temporaneamente, nel cortile comune.
- 20- ogni cambiamento di proprietà oppure ogni cambiamento di Inquilino dovrà essere comunicato all'Amministratore del Condominio, con impegno da parte del subentrante, oltre agli obblighi che gli derivano dalle disposizioni e dalle leggi in vigore, è tenuto a comunicare immediatamente con lettera raccomandata all'Amministrazione le proprie generalità e dati riferentisi all'unità immobiliare acquistata (cognome, nome, data e luogo di nascita, domicilio il numero del mappale che distingue l'unità immobiliare acquistata, gli estremi del rogito notarile d'acquisto: notaio, data e numero di repertorio, luogo di registrazione, data, numero, volume di registrazione) e la data d'ingresso nei locali. Il subentrante è obbligato al pagamento dei tributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente qualora non siano già stati regolati del Condomino uscente;
- 21- se, a qualsiasi titolo, si proceda al frazionamento di un piano o di una porzione d'esso, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere, d'accordo col medesimo, alla suddivisione dei millesimi da attribuirsi alle unità frazionate;

Amministratore



**22-** ogni condomino od inquilino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'Amministratore di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nei propri locali, o nelle parti comuni dell'edificio per lui tenute in uso; guasti che possano comunque arrecar danno alla proprietà comune e degli altri Condomini. I danni causati dalla omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno a carico del proprietario dell'unità immobiliare in cui il guasto si è verificato.

**Qualunque infrazione ai divieti di cui sopra ed in genere alle disposizioni che saranno emanate, obbligherà il trasgressore al risarcimento dei danni**

#### **ARTICOLO 6 - DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE**

Tenuto conto che gli edifici in Condominio sono stati progettati ed eseguiti per il numero di piani che essi attualmente hanno e che la loro struttura non consente ulteriore aggiunta di altri piani, per non arrecare inoltre sicuro pregiudizio al suo aspetto architettonico, resta tassativamente vietata ogni sopraelevazione totale o parziale a carattere provvisorio o duraturo ed a qualsiasi uso destinata.

#### **ARTICOLO 7 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

in deroga all'art. 1123 c.c. le spese dovranno essere ripartite come segue:

##### **- SPESE PER LE PARTI E SERVIZI COMUNI**

Tutte indistintamente le spese per la pulizia, per la conservazione, sia ordinaria sia straordinaria, delle cose o impianti comuni destinati all'uso comune, quelle per i servizi comuni, quelle di assicurazione R.C. e contro i danni dell'incendio, quelle di amministrazione e tutte quelle spese riconosciute necessarie per innovazioni alle cose comuni deliberate dall'Assemblea con le norme dell'Art. 1120 c.c. e quelle che, avendo carattere d'urgenza, sono rimborsabili al Condomino che le ha anticipate, saranno ripartiti fra tutti indistintamente i Condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno con riferimento a quanto già elencato all'art. 3 del presente Regolamento e alle relative tabelle qui allegate.

##### **- MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE SCALE**

Le spese inerenti queste parti dell'edificio vanno ripartite ai sensi dell'art. 1124 c.c.

##### **- MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DEI SOLAI, SOFFITTI E PAVIMENTI**

Le spese inerenti queste parti dell'edificio vanno ripartite a norma dell'art. 1125 c.c. Per la riscossione delle spese e per il subentro di un Condomino ad un altro valgono le norme dell'art. 63 (1° e 2° comma) delle disposizioni di attuazione del c.c. (R.D. 30.03.42 n.318)

#### **ARTICOLO 8 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono l'Amministratore e l'Assemblea dei Condomini

*Fautatore*

## **ARTICOLO 9 - NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE**

Per il primo anno dalla costituzione del Condominio la carica e le funzioni di amministratore saranno svolte dal

Dopo il 1° anno, l'Assemblea con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione) nominerà e revocherà l'Amministratore che può essere scelto anche fra persone estranee al Condominio.

All'Amministratore spetterà un compenso che è stabilito annualmente dall'Assemblea.

## **ARTICOLO 10 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE**

Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli art. 1130-1131 e dalle seguenti:

- a) L'amministratore è autorizzato all'assunzione ed al licenziamento del personale addetto alla pulizia degli enti comuni ed a fissare la sua retribuzione;
- b) l'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salva che esse non abbiano carattere d'urgenza ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la rettifica qualora la spesa complessiva acceda il limite di £ 1.000.000 = (un milione);
- c) qualora nel corso della gestione l'ammontare delle spese sostenute dall'Amministratore sia superiore al preventivo, questi potrà richiedere un versamento integrativo in relazione ai pagamenti ancora da effettuare prima della chiusura del rendiconto;
- d) le norme impartite dall'Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i Condomini.

## **ARTICOLO 11 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO**

L'esercizio finanziario si chiude annualmente al 31 Dicembre di ogni anno. Le somme risultanti a debito dei Condomini sia in base al rendiconto che in base al preventivo, devono essere corrisposte entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore. Trascorso tale termine l'Amministratore è autorizzato ad applicare la norma prevista del 1° comma dell' art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. (R.D. 30.03.1942 n. 318).

## **ARTICOLO 12 - ASSEMBLEA: CONVOCAZIONE**

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno 2 Condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicate le materie da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea e la data dell'adunanza in seconda convocazione.

*Favetta*

I convenuti all'Assemblea, trascorsi i 15 minuti dell'ora fissata, nomineranno un Presidente e un Segretario scegliendoli fra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore.

#### **ARTICOLO 13 - ASSEMBLEA: DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA**

I diritti di voto e di delega sono regolati dall'art.67 delle disposizioni per l'attuazione del c.c. (R.D. 30.03.1942 n °318).

#### **ARTICOLO 14 - COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA, SUE ATTRIBUZIONI E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI**

La costituzione dell'Assemblea, le sue attribuzioni e la validità delle sue deliberazioni sono regolate dall'art. 1135 ed 1136 c.c.

La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata; e cioè rimane valida a deliberare anche se qualcuno dei Condomini ( o suoi rappresentanti ) si assentino o si ritirino per qualsiasi ragione.

I documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo devono essere posti a disposizione dei Condomini, per ogni opportuno controllo, nei giorni precedenti l'Assemblea ordinaria; entro detto periodo i Condomini che desiderano prendere visione dovranno recarsi presso gli uffici dell'amministrazione poichè in Assemblea sarà richiesta la semplice approvazione del rendiconto.

ASTALEGALE.NET

#### **ARTICOLO 15 - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA**

Le deliberazioni prese dall'Assemblea sono obbligatorie per tutti i Condomini. Per le eventuali impugnazioni della deliberazioni dell'Assemblea valgono le norme previste dal' art. 1137 c.c.

#### **ARTICOLO 16 - INCAPACITA' DELL'ASSEMBLEA A DELIBERARE**

Se l'Assemblea non riesce a costituirsi ne in prima né in seconda costituzione convocazione o se, pur essendosi regolarmente costituita, non riesca a raggiungere le dovute maggioranze per deliberare, si applicherà la disposizione dell'art. 1105 c.c. ultimo comma.

#### **ARTICOLO 17 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA**

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale che deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario, dalla Amministratore e da uno o più Condomini scelti tra i partecipanti.

Copia conforme del verbale deve essere inviata dall'Amministratore ai Condomini per mezzo di lettera raccomandata entro e non oltre i 15 giorni dall'avvenuta riunione assembleare.

#### **ARTICOLO 18 - DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI**

Secretaria



In caso di dissenso dei Condomini rispetto alle liti valgono le norme previste dall'Art. 1132 c. c.

#### **ARTICOLO 19 - DOMICILIO DEL CONDOMINO**

Il Condomino assume il domicilio, ad ogni effetto, nei locali di sua proprietà anche se questi sono chiusi o disabitati.

#### **ARTICOLO 20 - RINUNCIA AI SERVIZI**

Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento della quota di spese di sua spettanza, neppure mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà sugli enti comuni.

#### **ARTICOLO 21 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Per quanto non contemplato nel presente regolamento, si fa richiamo alle disposizioni del vigente codice Civile in materia, ed alle eventuali leggi presenti e future.

#### **ARTICOLO 22 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il presente regolamento di Condominio, con le eventuali modifiche ed aggiunte, vincola la proprietà delle unità immobiliari in genere ed è obbligatorio per tutti i proprietari, loro successori o in ogni modo loro aventi causa per qualsiasi titolo. Le sue norme sono vincolative anche per gli Inquilini che hanno accettato d'osservarle.

Ad esso dovrà inoltre essere fatto riferimento, come se fosse trascritto, in tutti i contratti ed atti traslativi o dichiarativi di proprietà di parte dell'immobile stesso nei quali atti i contraenti dovranno dichiarare d'averne presa conoscenza e d'accertarlo in ogni sua parte.

Confermo 274.

"P.A."

L'Amministratore



8