

REGOLAMENTO
DI
CONDOMINIO
"CORTE VERDE"

RHO -VIA OLONA

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il presente regolamento disciplina il comparto condominiale, in seguito chiamato Condominio, sito in Rho, alla Via Olona, censito al Catasto al Foglio 41 Mapp. 615.

COERENZE

Nord : Via Olona, mapp.601-604;
Est : mapp.604;
Sud : mapp.506-599;
Ovest : mapp.285-247-246-514-515.

Art. I - OSSERVANZA

Alla piena osservanza del presente regolamento sono tenuti tutti gli acquirenti delle unità immobiliari ed i loro aventi causa.

Art. 2- DISPOSIZIONI RICHIAMATE

Saranno osservate, se ed in quanto compatibili con le disposizioni del presente regolamento, le norme del codice civile in materia di comunione e di condominio degli edifici.

Art. 3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il comparto è formato da 1 fabbricato con 4 piani fuori terra per i due corpi laterali e 2 piani per il corpo centrale; il corpo centrale comprende 3 abitazioni, i due corpi laterali 24 abitazioni e 8 sottotetti, il piano interrato 26 boxes auto, 2 boxes moto, 11 posti auto, un cortile comune e cortili esclusivi al piano terra.

Art. 4- PARTI COMUNI

Sono di proprietà comune, irrinunciabili ed indivisibili, fra tutti i condomini del comparto condominiale in ragione delle quote millesimali della colonna 7 dell'annessa tabella millesimale:

- 4.01-le scalinate e rampe di accesso carraio e per disabili ed in genere le aree scoperte (ad eccezione dei predetti "cortili esclusivi al piano terra") nonché i passaggi comuni;
- 4.02-l'impianto di illuminazione degli spazi comuni;
- 4.03-la rete di fognatura dalla braga di allacciamento fino all'immissione nel collettore comunale;
- 4.04-le opere di recinzione del condominio;
- 4.05-tutti gli impianti e manufatti esistenti al di sopra e al disotto del condominio ad eccezione di canalizzazioni e condotte di proprietà di terzi;
- 4.06-il suolo su cui sorgono gli edifici;
- 4.07-i tetti di copertura;
- 4.08-le fondazioni, le strutture in c.a., i muri perimetrali, le intercapedini;
- 4.09-gli atri d'ingresso, le scale ed i relativi pianerottoli;
- 4.10-i locali in cui sono sistemati i contatori luce e gas;
- 4.11-gli impianti citofonici;
- 4.12-le canne fumarie e d'esalazione delle cucine e dei bagni;
- 4.13-le tubazioni di scarico delle acque bianche.

Per quanto non espressamente contemplato negli articoli di cui sopra, si fa riferimento

genere ancorchè provvisorie.

Art. 6- RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Premesso che attualmente gli 8 sottotetti dei due corpi laterali sono in attesa di sentenza amministrativa da parte del TAR, e fino a quanto non ci sarà giudizio favorevole la destinazione di tali unità è "sottotetto" e, pertanto, per la ripartizione delle spese dovrà essere adottata l'annessa tabella millesimale n.1; in presenza di giudizio favorevole da parte del TAR le 8 unità avranno destinazione "abitazione" e pertanto per la ripartizione delle spese dovrà essere adottata l'annessa tabella millesimale n.2.

Le spese a carico dei condomini, comprese le anticipazioni ed i depositi per gli allacciamenti relativi alle utenze condominiali (acqua, luce, gas), si ripartiscono come segue:

6.01-spesse generali: cioè quelle relative all'amministrazione del condominio, compenso all'Amministratore, spese generali di amministrazione, manutenzione ordinaria relative ai beni di proprietà comune dell'intero condominio, saranno suddivise proporzionalmente alle quote millesimali della colonna 8 dell'annessa tabella dei millesimi; le spese straordinarie saranno divise proporzionalmente alle quote millesimali della colonna 7 dell'annessa tabella; le spese relative alle scale ed ascensori saranno divise proporzionalmente alle quote millesimali delle colonne 9-10-11-12 dell'annessa tabella;

6.02-spesse consumo acqua: in base al numero delle persone presenti per ogni abitazione. Il condomino o l'inquilino ha l'obbligo di comunicare all'Amministratore il numero del proprio nucleo familiare e le eventuali variazioni nel corso dell'anno.

Art. 7- NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio ai sensi dell'art. 1131 del C.C., è nominato, contro equo compenso, dall'Assemblea dei condomini e può anche essere scelto tra estranei al condominio; può essere confermato o revocato in qualunque tempo dall'Assemblea. Ancorchè revocato o non confermato, cessa dalle sue funzioni con la nomina del successore al quale trasferisce gli atti, i documenti contabili e l'eventuale fondo cassa esistente. L'Amministratore può essere assistito da un consiglio nominato dall'Assemblea avente poteri consultivi; la costituzione di tale consiglio sarà deliberata dall'Assemblea dei condomini.

Art. 8- FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore esercita tutte le funzioni fissate dalla legge e conferitegli dall'Assemblea. In particolare:

8.01-provvede alla gestione ordinaria del condominio, alla custodia, conservazione e manutenzione delle cose comuni nonché ai servizi comuni; provvede alla gestione straordinaria nei limiti stabiliti dall'Assemblea o, in caso di urgenza, di propria iniziativa con l'obbligo di riferire all'Assemblea;

8.02-compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario ed il progetto di ripartizione fra i condomini secondo le norme stabilite dal precedente art. 6;

8.03-alla fine di ogni esercizio compila il rendiconto dell'amministrazione tenuta e lo sottopone all'approvazione dell'Assemblea;

8.04-provvede, occorrendo, coattivamente a norma dell'art. 63 delle norme di attuazione del C.C., alla riscossione dei tributi ed al pagamento delle spese;

- 8.05-vigila sull'osservanza del presente regolamento;
- 8.06-assume e licenzia il personale di servizio ed esercita la sorveglianza sulla stesso;
- 8.07-compie tutti gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni comprese le azioni possessorie, di rinuncia di nuove opere e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne comunicazione, senza indugio, alla Assemblea;
- 8.08-conserva i libri dei verbali delle Assemblee, l'elenco dei proprietari con generalità, domicilio e residenza relativa, nonché l'inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Nel caso di cessazione del mandato per rinuncia o per revoca, l'Amministratore uscente deve consegnare al successore, entro 60 giorni dalla sostituzione, il rendiconto con i documenti giustificativi della sola gestione in corso e l'eventuale saldo attivo, nonché tutti i documenti in suo possesso.

Art. 9- ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Le attribuzioni dell'Assemblea dei condomini sono regolate dalla legge. L'avviso di convocazione deve essere inviato con lettera raccomandata almeno 8 giorni prima di quello fissato per la riunione di prima convocazione; in caso di urgenza il termine può essere ridotto a 5 giorni, ma per le Assemblee chiamate ad approvare il bilancio preventivo o il rendiconto dell'Amministratore, il termine sarà sempre di 8 giorni, durante i quali gli atti ed i documenti giustificativi dovranno essere tenuti a disposizione dei condomini per l'ispezione, previo appuntamento telefonico.

I verbali dell'Assemblea o l'estratto delle delibere adottate dovranno essere comunicati a tutti i partecipanti del condominio che non vi hanno presenziato, i quali nel successivo termine di 30 giorni, potranno impugnare le relative deliberazioni con ricorso all'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 1137 del C.C.

Art. 10- GESTIONE

L'esercizio finanziario va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre dello stesso anno; il 1 esercizio si chiuderà il 31 Dicembre 2005.

Le somme dovute per anticipazioni o a conguaglio dai condomini all'Amministrazione dovranno essere corrisposte entro 10 giorni dalla scadenza che sarà stabilita dall'Assemblea. Il Condominio è costituito in mora, senza necessità d'intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

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

Il ritardo del pagamento delle quote dovute, comporterà l'addebito a favore della gestione comune, degli interessi di mora nella misura degli interessi corrisposti alle banche per tassi passivi.

Art. 11 – DOMICILIO

Tutti i condomini sono tenuti:

- 11.01-a notificare all'Amministratore, con lettera raccomandata, il loro domicilio ed eventuali variazioni; in mancanza di tali comunicazioni gli stessi s'intendono domiciliati nei locali del condominio di loro proprietà;
- 11.02-a notificare all'Amministratore con lettera raccomandata, in caso di trasferimento di proprietà dell'unità immobiliare, generalità e domicilio del nuovo proprietario nonché gli estremi del titolo di trapasso entro 30 giorni successivi all'atto di trasferimento.

Art. 12- NORME TRANSITORIE

Finché non sarà ultimata la vendita di tutte le unità immobiliari, "Tredil S.p.A." avrà il diritto di eseguire varianti alla formazione, all'uso ed alla destinazione di quelle unità, o piani di esse e relativi impianti, delle quali risulti essere proprietaria, e ciò anche a riguardo dell'eventuale attività intesa al cambio di destinazione d'uso dei sottotetti, secondo quanto anticipato al precedente articolo 6. Le variazioni ed innovazioni di cui sopra non potranno comportare limitazioni apprezzabili nel godimento delle proprietà condominiali o delle porzioni di immobili alienati a terzi. Nessun compenso peraltro sarà dovuto da "Tredil S.p.A.", o suoi aventi causa, per l'esercizio di tali suoi diritti, al condominio ed ai singoli condomini. Sempre entro tali termini la Società costruttrice si riserva il diritto di mantenere un ufficio vendite in uno o più appartamenti o nelle proprietà condominiali, nonché apporre all'interno o all'esterno degli edifici, cartelli pubblicitari o di indicazione.

TABELLA DEI MILLESIMI - 2

RHO - VIA OLONA

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
NUM.	CATASTO			SCALA	PIANO	MILL. GEN. PROP.	MILL. GEN. GEST.	MILL. GEST SCALA A 1/AS	MILL. GEST SCALA B 2/AS	MILL. GEST SCALA C 3/AS	MILL. GEST SCALA D 4/AS
	FOG.	MAPP.	SUB								
1	41	615	2	2	T	43,07	43,73		40,79		
2	"	"	3		T	47,21	48,93				
3	"	"	4	3	T	43,07	43,73			41,40	
4	"	"	5	1	T	28,14	28,58	23,12			
5	"	"	6	1	T	26,18	27,84	10,94			
6	"	"	7	1	1	24,94	25,46	131,45			
7	"	"	8	1	1	24,89	25,05	129,32			
8	"	"	9	1	2	23,70	23,65	170,98			
9	"	"	10	1	2	24,28	24,04	173,84			
10	"	"	11	1	3	18,19	17,70	127,62			
11	"	"	12	1	3	14,96	14,87	107,01			
12	"	"	13	2	T	27,50	29,18		11,62		
13	"	"	14	2	T	30,38	31,75		21,69		
14	"	"	15	2	1	27,89	25,85		121,78		
15	"	"	16	2	1	30,61	28,65		135,06		
16	"	"	17	2	2	23,15	23,04		152,76		
17	"	"	18	2	2	24,79	24,61		163,24		
18	"	"	19	2	3	14,41	14,32		94,48		
19	"	"	20	2	3	18,70	18,21		120,51		
20	"	"	21	3	T	30,38	31,75			22,03	
21	"	"	22	3	T	27,50	29,18			11,81	
22	"	"	23	3	1	30,61	28,65			137,20	
23	"	"	24	3	1	27,89	25,85			123,71	
24	"	"	25	3	2	24,79	24,61			165,67	
25	"	"	26	3	2	23,15	23,04			155,03	
26	"	"	27	3	3	18,70	18,21			122,31	
27	"	"	28	3	3	14,41	14,32			95,89	
28	"	"	29	4	T	26,15	27,84				15,55
29	"	"	30	4	T	28,14	28,58				32,88
30	"	"	31	4	1	24,89	25,05				131,85
31	"	"	32	4	1	24,94	25,46				134,06
32	"	"	33	4	2	24,28	24,04				176,09
33	"	"	34	4	2	23,70	23,65				173,20
34	"	"	35	4	3	14,96	14,87				108,40
35	"	"	36	4	3	18,19	17,70				129,28
36	"	"	37	1	S1	1,45	2,71	14,06			
37	"	"	38	1	S1	1,45	2,71	14,06			
38	"	"	39	1	S1	1,45	2,71	14,06			
39	"	"	40	1	S1	1,45	2,71	14,06			
40	"	"	41	2	S1	1,45	2,71		12,83		
41	"	"	42	2	S1	1,45	2,71		12,83		
42	"	"	43	2	S1	1,45	2,71		12,83		
43	"	"	44	2	S1	3,97	3,19		15,09		
44	"	"	45	2	S1	3,97	3,19		15,09		

TABELLA DEI MILLESIMI - 2

RHO - VIA OLONA

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
NUM.	CATASTO			SCALA	PIANO	MILL. GEN. PROP.	MILL. GEN. GEST.	MILL. GEST SCALA 1	MILL. GEST SCALA 2	MILL. GEST SCALA 3	MILL. GEST SCALA 4
	FOG.	MAPP.	SUB								
45	"	"	46	2	S1	2,78	2,23		10,56		
46	"	"	47	2	S1	2,78	2,23		10,56		
47	"	"	48	2	S1	3,58	2,87		13,58		
48	"	"	49	2	S1	0,79	0,64		3,02		
49	"	"	50	2	S1	2,78	2,23		10,56		
50	"	"	51	2	S1	2,78	2,23		10,56		
51	"	"	52	2	S1	2,78	2,23		10,56		
52	"	"	53	1	S1	2,78	2,23	11,58			
53	"	"	54	1	S1	5,56	4,46	23,16			
54	"	"	55	1	S1	2,78	2,23	11,58			
55	"	"	56	1	S1	2,78	2,23	11,58			
56	"	"	57	1	S1	2,78	2,23	11,58			
57	"	"	58	4	S1	2,78	2,23				11,81
58	"	"	59	4	S1	2,78	2,23				11,81
59	"	"	60	4	S1	2,78	2,23				11,81
60	"	"	61	4	S1	2,78	2,23				11,81
61	"	"	62	4	S1	2,78	2,23				11,81
62	"	"	63	4	S1	2,78	2,23				11,81
63	"	"	64	3	S1	2,78	2,23			10,73	
64	"	"	65	3	S1	2,78	2,23			10,73	
65	"	"	66	3	S1	2,78	2,23			10,73	
66	"	"	67	3	S1	0,79	0,64			3,07	
67	"	"	68	3	S1	6,16	4,94			23,76	
68	"	"	69	3	S1	2,78	2,23			10,73	
69	"	"	70	3	S1	3,97	3,19			15,33	
70	"	"	71	3	S1	3,97	3,19			15,33	
71	"	"	72	3	S1	1,36	2,55			12,27	
72	"	"	73	3	S1	1,36	2,55			12,27	
73	"	"	74	4	S1	1,36	2,55				13,49
74	"	"	75	4	S1	1,45	2,71				14,34
TOTALE						1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00