CONDOMINIO "SIUSY II"
Via Piemonte n. 19
20093 Cologno M.se MI

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

COME DA DELIBERA ASSEMBLEARE DEL 09/06/2023

[redacted]

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CONDOMINIO SUSY II

Disposizioni generali

1. Il presente Regolamento ha lo scopo di disciplinare l'uso da parte dei singoli condòmini, delle parti, dei locali, degli impianti e dei servizi di proprietà e d'uso comune, nonché dei locali delle parti ed impianti di proprietà esclusiva ed indivisibile, costituente l'edificio contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Cologno Monzese al foglio n° 29 mappali 235 - 237 - 238 - 239 - 241 sito in Viale Piemonte n. 19. Lo stabile è composto da n. 01 ingresso principale dal cancello comune e da n. 5 ingressi per l'acces alle singole sca

2. Ogni condòmino è obbligato ad attenersi al presente Regolamento, cc in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri eredi o ave causa. Qualora una unità immobiliare appartenesse a due o più persone Enti, questi saranno tenuti, in via solidale ed indivisibile, per le obbligazic previste nel presente Regolamento a carico dei comproprieta

3. Ogni singolo condòmino e comproprietario deve notifica all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 1130, n. 6, cod. civ. proprio codice fiscale, la propria residenza o domicilio, i dati catastali ciascuna unità immobiliare di sua proprietà, nonché ogni dato relativo a condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione c dati deve essere comunicata all'Amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'Amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, è per legge autorizzato a richiedere con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta,

[redacted]

l'amministratore avrà il diritto di acquisire le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

4. Sono oggetto inalienabile ed indivisibile di proprietà comune a tutti i condòmini del fabbricato, e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni, sia per quanto riguarda le riparazioni ordinarie sia per quelle straordinarie (limitatamente alle scale che ne traggono utilità):

a. Il suolo in cui sorge l'edificio, le sue fondamenta e le sue strutture portanti; l'androne di accesso alle scale; le scale; i corridoi; i vani accessori; i locali delle macchine di sollevamento degli ascensori; gli ascensori composti dai: macchinari di sollevamento, le guide di corsa, le cabine, gli impianti elettrici e bottoniere ai singoli piani; i corrido[redacted] accesso alle cantine, l'impianto citofonico relativo agli appartament[redacted] rete fognaria, limitatamente alla colonne principali, compresi i pe[redacted] speciali di allacciamento alle derivazioni fino all'uscita del fabbric[redacted] le canne fumarie (limitatamente agli utilizzatori dei singoli conc[redacted] verticali); le tubazioni per la immissione dell'acqua potabile e [redacted] metano dai contatori installati dagli ENTI ai locali autoclave e calda[redacted] fino all'ingresso delle rispettive proprietà; l'impianto antincendio co[redacted] relative prese; ed in generale sono comuni ed indivisibili le p[redacted] dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti, che s[redacted] indispensabili alla conservazione ed all'uso del fabbricato stesso.

b. la caldaia per il riscaldamento; il bruciatore; le elettropompe[redacted] canna di esalazione dei fumi e tutti gli accessori necessari pe[redacted] corretto funzionamento dell'impianto.

c. il locale contenente l'autoclave, nonché l'autoclave stesso, completo di ogni sua parte.

d. l'impianto elettrico e di riscaldamento, dai contatori e dalla caldaia

termica, fino all'ingresso dei singoli appartamenti.

5. Sono di proprietà delle singole scale, che pertanto se ne accolleranno la singola manutenzione, i locali delle pattumiere, gli ex locali autoclave, le scale, i corridoi delle cantine e i balconi comuni.

6. Il valore delle singole quote di comproprietà e dei singoli partecipanti alla comunione del fabbricato è espresso in millesimi, come da tabelle in uso.

7. Sono di proprietà individuale i singoli lotti costituenti i singoli appartamenti ed i loro annessi, oltre alle terrazze ed i balconi comuni.

8. Le terrazze ed i balconi, assegnati ai singoli appartamenti, dovranno essere tenuti sgombri da quanto possa danneggiare o risultare molesto una convivenza civile con gli altri condomini. Per tale motivo i sing condòmini, a partire dall'approvazione del presente regolamento, Fer restante le prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Colog M.se, dovranno posizionare gli impianti di condizionamento e tutti gli arr al di sotto del parapetto del balcone. La biancheria dovrà essere stesa asciugare all'interno del balcone stesso, avendo cura di evitare il s sgocciolio.

9. Ogni condomino è tenuto a chiudere il portone d'ingresso della prop scala e non tenere il cancello di accesso al condominio spalancato. vietato il deposito di veicoli o altri mezzi di trasporto, compreso moto biciclette. La sosta è consentita solo ed esclusivamente per il tem necessario alle operazioni di carico e scarico.

10. È severamente vietato fumare nelle scale, nei corridoi, portineria buttare o spegnere cicche di sigarette nei cortili.

11. I proprietari dei cani sono obbligati a portare i cani sempre al guinzag e se di grossa taglia ad indossare la museruola. Se dovessero sporcare una qualsiasi area condominiale, i proprietari degli animali sono obbligati a pulire.

12. Tutti i condòmini sono tenuti a rispettare la raccolta differenziata secondo le disposizioni comunali. In ogni caso è vietato lasciare il sacchetto al di fuori degli appositi contenitori, nel caso in cui, durante il trasporto dalla propria abitazione ai bidoni, si dovesse rompere il sacchetto il proprietario è tenuto a raccogliere e pulire la pattumiera persa. I condomini sono obbligati a mantenere le aree dell'immondizia in ordine e pulito. In ogni caso è vietato lasciare sacchetti rotti intorno ai bidoni.

12, Tutti i condomini sono tenuti a separare in modo corretto l'immondizia, nel rispetto della raccolta differenziata.

13. È severamente vietato, sbattere tovaglie, tappeti, far cadere polvere, terra, foglie secche ecc. dai balconi e finestre

14. È consentito collocare sui balconi vasi di fiori purché essi non veng posizionati all'esterno del balc

15. L'applicazione di targhe, che ciascun condòmino volesse appli all'esterno, sui cancelli d'ingresso dello stabile, possono essere posizio previa autorizzazione scritta dell'amministratore, sentito il parere consiglio di condominio. Resta in ogni caso vietata l'apposizione di tar o di altri segni indicatori, nei corridoi delle scale tranne che sulle port ingresso dei rispettivi appartam

16. È vietato installare tende sui balconi che non siano venez (tapparelle) o tende a rullo, di colore blu (come da campione deposita portineria).

17. Non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari nessuna o esterna che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbri

18. Ciascun condòmino potrà eseguire, nei locali di sua proprietà modifiche interne che riterrà opportuno apportare, nei limiti indicati paragrafo successivo. Tali modifiche saranno sempre effettuate nel rispetto delle parti comuni, e comunque saranno sempre eseguite a spese

esclusive dell'interessato. È fatto assoluto divieto di effettuare opere all'interno degli appartamenti che alterino la stabilità dell'edificio, o che interessino i muri maestri, i pilastri, le travi, che modifichino in qualunque modo l'andamento delle condutture del calore e del fumo, o possano comunque creare pregiudizio agli altri condòmini. All'inizio dei lavori ciascun condòmino è tenuto a darne comunicazione scritta all'Amministratore e ad apporre un avviso sul portone della scala di appartenenza con i dati dell'impresa che esegue il lavoro e il rispettivo contatto telefonico.
19. Ogni condòmino è obbligato ad eseguire tempestivamente, nei locali di sua proprietà, le riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli condòmini o le parti comuni, sotto pena risarcimento danni. A tal scopo c condòmino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda qualunque momento ad ispezione, anche da parte di tecnici, ed a lavori si rendessero necessari per la conservazione delle parti comu
20. Ogni Condòmino si impegna ad astenersi da qualsiasi atto o fatto possa arrecare danno, pericolo, molestia o disturbo a cose o persone, effetto di esalazioni rumori ed altro. E' severamente vietato utilizzar barbecue sui balconi sottostanti agli altri appartamenti.
21. Ogni condòmino si impegna e obbliga a adibire i locali ad abitazione,ufficio privato, professionale, di tutto decoro o di negozi laboratorio, esclusa ogni altra destinazione, contraria alle leggi, al b costume, alla decenza, al decoro ed all'igiene.
22. È vietato destinare o lasciare destinare gli appartamenti dalla coper del piano terreno in su, ad uso scuola di canto e ballo, musica, ginnas scherma, ecc., ambulatori, sanatori (gabinetti) per cura di malattie infett contagiose, mentali; locali di pubblico spettacolo; attività di affittacam alberghiera, di bed & breakfast, asili di gioco. È vietato fare un uso locali contrario alla tranquillità, alla decenza. La cessione o l'affitto totale dell'appartamento, in qualsiasi forma essa avvenga, sia a titolo oneroso che

[redacted]

gratuito, dovrà sottostare alle già menzionate inibizioni.

23. È vietato, dalle ore 14.00 alle ore 16,00 e dopo le 23.00, suonare, cantare, ballare, saltare o far funzionare apparecchi audio, grammofoni, utilizzare palloni, pattini o simili e comunque è vietato effettuare rumori che superino la normale tollerabilità ai sensi dell'art 844 cod. civ.

Le opere di manutenzione negli appartamenti potranno essere eseguit[redacted] lunedì al venerdì dalle ore 08.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.30; il sabato dalle ore 08.30 alle ore 14

24. È vietato introdurre mezzi nei cortili condominiali per trasloch[redacted] ristrutturazioni, compreso macerie, armadi ecc., senza la prever[redacted] autorizzazione dell'amministratore. E' vietato utilizzare l'ascensore c[redacted] montacarichi, nel caso in cui il Portinaio si accorge di situazioni anor[redacted] dovrà avvisare un consigliere così che possa comunic[redacted] all'amministratore.

25. Il condòmino che si assenta e intende lasciare il proprio appartam[redacted] chiuso per un lungo periodo e pregato di consegnare le chiavi o numer[redacted] telefono a una persona di fiducia, facilmente reperi[redacted]

26. In caso di trasferimento di proprietà, il condòmino venditore ha l'obb[redacted] di comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietari[redacted] dovrà inserire nel contratto di vendita il presente Regolamento di Condominio, il quale dovrà farne parte integrante. Dovrà pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita. Solo al compimento delle suddette formalità il condòmino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'amministratore per le unità alienate.

Organi del Condominio

27. Sono organi del Condominio:

- L'Assemblea dei Condòmini

[redacted]

- Il Consiglio di Condominio
- L'Amministratore di Condominio

Delle Assemblee

28. Tutti i condòmini saranno convocati in Assemblea ordinaria ogni anno, entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario (come previsto dalla riforma del condominio), chiusura che viene fissata al 30 aprile di ogni anno.

29. L'assemblea ordinaria deve discutere, approvare o modificare il Rendiconto della Gestione dell'Amministratore, il Preventivo ed il conto di riparto tra i condòmini, delle spese occorrenti per la conservazio manutenzione ed uso delle cose comuni e destinate all'uso comu nonché per i servizi comuni. Tale riparto deve essere fatto in base ai cri stabiliti dal presente Regolamento.

30. L'Assemblea annuale nomina l'Amministratore e i membri del Consig che durano in carica un esercizio, tanto l'Amministratore, che i consig sono rieleggibili.

31. L'Assemblea è convocata dall'Amministratore entro 10 giorni prima d data fissata per la convocazione, per raccomandata, per posta elettron certificata previa comunicazione della propria e-mail, direttamente custode previa apposizione di firma. Alla convocazione dovrà ess allegata copia del Rendiconto, del preventivo e consuntivo, con l'indicazione che i libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione e del bilancio sono posti a disposizione dei condòmini per ogni opportuno controllo, presso l'Amministratore.

32. Le assemblee straordinarie sono convocate con le stesse modalità

sopra indicate ogni volta che siano ritenute necessarie dall'Amministratore, oppure a richiesta di tanti condòmini che rappresentino almeno 1/6 del valore dello stabile o della scala.

33. L'Assemblea nomina tra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario, il quale ultimo potrà essere anche lo stesso Amministratore. Essa è valida quando siano presenti tanti condòmini che rappresentino in proprio o per delega, almeno i due terzi del valore in millesimi dell'edificio comune, ed almeno la metà dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore in millesimi dell'edificio comune.

34. Ogni comproprietario ha tanti voti quanti sono i millesimi di sua propr per i locali posseduti, secondo la Tabella Millesimale

35. Ogni comproprietario, ove non voglia o non possa interve all'Assemblea, ha il diritto di farsi rappresentare, con delega scritta, da a persona che non sia l'Amministratore. Nessuno potrà rappresentare pi quattro condòmini, oltre sé stesso. Se il delegato è persona estrane condominio (non è un condòmino un usufruttuario, un inquilino) può av una sola delega.

36. Nel caso l'Assemblea di prima convocazione non possa aver luogo mancanza di numero, quella di seconda convocazione sarà tenuta il gio successivo a quello indicato per la prima, e in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima. Essa potrà validamente deliberare, quando il numero degli intervenuti sia almeno di un terzo dei partecipanti al condominio, ed i millesimi rappresentino almeno un terzo del valore in millesimi dell'edificio comune, e quando le sue deliberazioni saranno parimenti valide se adottate con l'adesione di almeno un terzo dei condomini, che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

37. Per le proposte di modifiche al Regolamento di condominio e la nomina amministratore, occorrerà il voto favorevole di tanti condòmini, che rappresentino almeno 500 millesimi del numero dei condòmini e del valore espresso in millesimi dell'edificio comune.
38. Le deliberazioni dell'Assemblea prese in conformità del Regolamento sono vincolanti anche per i proprietari dissenzienti o non intervenuti.
39. Delle deliberazioni dell'Assemblea deve essere redatto un verbale, il quale deve contenere:

a. Il luogo, la data dell'adunanza, l'ordine del giorno;

b. Il cognome ed il nome dei condòmini intervenuti o rappresentati pe delega, con indicazione del valore delle singole quote di condominio;

La scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione del regolarità dell'Assemblea

d. Un sommario resoconto delle discussioni, ed il testo del deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza, ottenuta c ciascuna. *e.* Il verbale di assemblea sottoscritto dal presidente e d segretario dovrà essere inserito in apposito registro dei verbali assemblea tenuti dall'Amministrator

Del consiglio di Condominio

40. Il Consiglio del condominio, coadiuva l'Amministratore. Esso è composto da almeno una o più membri per ogni scala scelti dall'Assemblea tra i Condòmini. Il Consiglio controlla l'operato dell'Amministratore e ne riferisce all'Assemblea.

Dell'Amministratore

41. L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere anche

persona estranea ai componenti del condominio. Egli sarà retribuito nella misura che verrà determinata annualmente dall'Assemblea dei Condòmini.

42. L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio di fronte ai singoli proprietari ed ai terzi, anche in giudizio. In tale qualità, può promuovere azioni, sia contro condòmini che contro terzi, e può essere nominato e convenuto in giudizio e ricevere legalmente notifica dell'ordinanza delle

Autorità, e degli atti in genere, interessanti il condominio. Per le questio che esorbitano dai suoi poteri, l'Amministratore è tenuto ad informa senza indugio l'Assemblea, che prenderà le decisioni del cas

43. L'assunzione, il licenziamento e la disciplina del portinaio sono spettanza dell'amministratore, che si uniformerà al parere e alle diretti del Consigli

44. Amministratore è autorizzato a riscuotere le eventuali rendite condominio; egli provvede alle spese di custodia, di assicurazione incen ascensori, responsabilità civile, nettezza, illuminazione dell'edifici nonché alle spese per il funzionamento dei servizi di ascenso riscaldamento, acqua, manutenzione ordinaria dell'edificio, e quelle tut straordinarie, deliberate dall'Assemblea.

45. In base al prospetto di riparazione spese approvato dall'Assembl dei condòmini, l'Amministratore ha diritto di esigere da ciascun condòmino la somma risultante a suo carico, secondo le rateizzazioni stabilite. Trascorsi 20 giorni, senza che i singoli condòmini abbiano provveduto, l'Amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi, anche a mezzo decreto ingiuntivo, con oneri e spese a carico del condòmino inadempiente.

46. L'Amministratore deve altresì curare la manutenzione ordinaria e

straordinaria dello stabile e la sorveglianza sull'andamento dei servizi comuni (portineria, ascensore, riscaldamento, acqua, illuminazione, ecc.). Per l'espletamento di tale mandato ad esso, o a persona a lui incaricata, compete il diritto di visita e di ispezione ai locali comuni, nonché occorrendo, agli appartamenti, previ gli opportuni accordi, con i rispettivi proprietari.

47. L'Amministratore ha la facoltà di invitare i condòmini all'esecuzione delle opere a loro carico che fossero necessarie. Tali inviti dovranno essere fatti per iscritto e previo parere conforme del consiglio condominio.

48. Trascorsi 10 giorni dall'invito scritto di cui sopra, lo stesso Amministratore avrà diritto di fare eseguire le opere previste nell'articolo precedente e non eseguite dai singoli proprietari, a loro maggiori spese.

49. L'Amministratore è responsabile di tutti i fondi ricevuti e delle somme riscosse. Dalle organizzazioni fatte, dovrà rendere conto all'Assemblea ordinaria. Le somme di cui eventualmente ogni singolo condòmino risultasse debitore saranno esigibili a suo carico, mentre le eventuali eccedenze a debito o credito saranno conguagliate a termine dell'esercizio dell'anno in corso.

50. L'Amministratore deve tenere i seguenti libri e documenti: registro dei verbali, libro di cassa per l'annotazione delle entrate e delle uscite, elenco dei proprietari, con le loro generalità e indicazione del loro domicilio, residenza e recapiti telefonici, gli estremi del titolo di acquisto di ogni condòmino, un piano planimetrico dell'immobile, un inventario delle eventuali cose mobili di proprietà comune (arredamento dei locali portineria, apparecchi e lampade di illuminazione degli enti comuni, ecc.).

[redacted]

Dei servizi comuni e delle spese

51. Le spese comuni saranno ripartite come segue:
    a. Quelle di interesse generale, come l'assegno all'Amministratore, il salario al Portinaio, compresa l'eventuale assicurazione infortuni e le varie previdenze per lo stesso (in caso di assunzione), le spese per l'illuminazione e del consumo di acqua potabile per le parti comuni, la fognatura, il contributo sgombero immondizie, le var assicurazioni, le riparazione alle coperture, cornicioni, facciat corridoi locali comuni, la manutenzione generale, che fosse dovu per legge e per regolamento urbano, o per patto di questo o qualunque altro regolamento che venisse adottato p deliberazione dell'Assemblea, saranno ripartite fra tutti i condòmi nella misura di tanti millesimi amministrativi indicati nella Tabel allegata al presente Regolamento, determinati in rapporto diret con le superfici possedute, escluse le superfici occupate dai servi generali, dai balconi e terrazze e dal sotterraneo.
    b. Quelle per manutenzione e ricostruzione di scale, compres espressamente le spese per gli intonaci e le tinteggiature dei relati vani, saranno sostenute in millesimi, come da tabelle in uso; spese per la manutenzione, ricostruzione dei soffitti privati saranno sostenute in parti uguali dai proprietari degli appartamenti situati sopra e sotto del soffitto interessato.
    c. Le spese delle riparazioni e ricostruzioni dei terrazzi, che siano ad uso esclusivo dei singoli condòmini, saranno ripartite in conformità all'art. 1126 c.c.
    d. Le spese per i consumi dell'acqua potabile saranno suddivise per il numero di persone che vivono in ogni appartamento. Nel caso di

appartamento libero da persone, si calcolerà la quota di una persona.

52. Le spese di manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria e di esercizio di termosifone, saranno ripartite fra tutti i condòmini in proporzione ai millesimi risultanti dalle tabelle attualmente in uso. Nessun condòmino potrà variare la disposizione, il numero, la consistenza e il tipo dei radiatori esistenti nel proprio appartamento, senza la dichiarazione di un tecnico abilitato a spese del proprietario dell'appartamento, che dichiari che i lavori non creeranno in seguito alle modifiche, scompen all'impianto esistente. Tali modifiche dovranno avere il preventiv consenso scritto dell'Amministratore. Il servizio di accensione spegnimento seguirà le normative delle leggi vigen

53. Gli ascensori installati nello stabile, devono essere usati con osservazione delle norme dettate per il loro impiego. È comunque vieta utilizzare l'ascensore come montacarichi per il trasporto di macerie materiali occorrenti per lavori edili e di ristrutturazione degli appartamen Ne è vietato l'uso ai ragazzi fino all'età di 10 anni se non accompagna

54. Le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie dell'ascenso saranno ripartite in % (percentuale di millesimi), in ragione di Mill. proprietà, e per il % (percentuale) in rapporto all'altezza del piano. Il tut come da Tabelle attualmente in uso.

Del pagamento delle spese condominiali

55. Nessun condòmino potrà sottrarsi al pagamento del suo contributo nelle spese di qualsiasi genere. Neppure mediante abbandono dei beni.

56. Il presente Regolamento sarà allegato ai contratti di compravendita dei locali dell'anzidetto stabile, di cui formerà parte integrante e

[redacted]

sostanziale.

57. Per tutto quanto non è specificamente previsto dal presente Regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia.

[redacted]