

**REGOLAMENTO
GENERALE**

**Condominio "DUE GIARDINI,,
Busto Arsizio - Via General Cantore, 9**

collimare i rapporti di Condominio fra i proprietari di porzione stabile in Busto Arsizio - Via General Cantore, 9 la quale ed amministrazione di esso, sono stabilite le pattuizioni ed agli articoli seguenti, che ciascuno dei Condomini, tenuto di legge, accetta e si obbliga di osservare per la porzione stabile posseduta, così in via reale come in via personale tanto in proprio quanto per i propri eredi ed aventi causa e per gli eventuali Inquilini affittuari o subaffittuari, tenuto fra tutti quanti solido ed indivisibile, unitamente a quegli altri regolamenti, norme e disposizioni che nello stesso come venissero emanate dall'Amministrazione e dalla assemblea dei comproprietari secondo le rispettive competenze.

La vendita a più persone, oppure in caso di morte del titolare di una porzione di stabile, in forza dell'obbligazione sociale e indivisibile incombente agli acquirenti ed ai loro successori e aventi causa, l'Amministratore del Condominio, per l'adempimento di qualsiasi impegno incombente ai Condomini, non potrà esportare le sue azioni contro uno solo di essi, senza di legge.

La porzione di stabile, per trasferimento sia per atto pubblico che per causa di morte divenisse proprietà di più persone, esse dovranno comunicare all'Amministrazione del Condominio l'evento entro trenta giorni e contemporaneamente designare la loro rappresentanza nella Assemblea dei comproprietari di cui all'art. 12, uno solo dei comproprietari.

Se una porzione di stabile, originariamente spettante ad uno Condomino, venisse a dividersi tra diversi proprietari, come la separandicata solidarietà ed indivisibilità delle obbligazioni fino a che l'Amministratore del Condominio non avrà fatta la ripartizione tra i diversi proprietari degli oneri e dei vantaggi inizialmente gravanti sulla porzione indivisa.

Il piano e riconoscono fin d'ora comuni « pro indiviso » fra tutti i comproprietari e dovranno restare indivisi al servizio delle porzioni di proprietà particolari:

1) suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i portici portanti in cemento armato, i tetti, l'ingresso principale, il cortile e gli anditi carrai, ed in genere tutte le parti di edificio necessarie all'uso comune.

2) locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, i locali riservati per il riscaldamento centrale e servizi annessi e

per altri simili servizi in comune, i disimpegni del cantinato, i locali per i motori degli ascensori, ecc.

3° - Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune; come gli ascensori, il serbatoio natia, le fognature ed i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e simili, sino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini.

4° - L'intero impianto di riscaldamento centrale, ivi compreso le diramazioni interne nei vari appartamenti.

ART. 3

Le varie porzioni dello stabile dovranno essere destinate esclusivamente ad uso abitazione civile o di studi professionali e commerciali di tutto ed assoluto decoro.

I Condomini non potranno pertanto destinare, nè lasciare destinare i locali di loro spettanza ad uso pensioni, camere di affitto, scuole anche di canto e di musica, asili d'infanzia e ricovero, sale da ballo e ritrovi, istituti di esercizi fisici, agenzie di collocamento, nè farne comunque un uso diverso da quello consentito dal presente regolamento oppure contrario alla tranquillità, alla decenza ed al buon nome del caseggiato, dandosi atto che tutte queste specificazioni sono semplicemente esemplificative e non tassative.

E' vietato ad ognuno dei Condomini:

a) ogni godimento che possa arrecare danno, o anche semplicemente pericolo di danno, allo stabile ed agli abitanti di esso oppure, per ragione di indole morale, sia di nocumento oppure in contrasto col decoro e col carattere civile del fabbricato;

b) di applicare targhe, mostre e pubblicità sulle facciate, sulle scale ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, salvo quelle relative agli studi professionali e commerciali negli spazi a ciò destinati, e salvo le targhette indicative sulle singole porte d'ingresso degli appartamenti, studi, ecc. che dovranno essere sempre assolutamente decorose e riportare l'approvazione dell'Amministratore;

c) di occupare in qualsiasi modo, per scopi che non siano di interesse comune, le aree e gli spazi di ragione comune che debbono essere e rimanere riservate al passaggio ed all'uso per il quale sono state create. L'introduzione e la sosta dei veicoli dovrà essere consentita dall'Amministrazione, salvo per quelli diretti ai garages esistenti nel cortile;

d) di alienare, affittare, o comunque cedere in uso e godimento a persone che non siano proprietarie o affittuarie di appartamenti della casa, i vani di cantina ed i ripostigli;

e) di modificare comunque la struttura esterna delle porzioni di esclusiva proprietà e godimento (salvo le eventuali condizioni contenute nell'originario titolo di acquisto), restando così tra l'altro esclusa la possibilità di sopralzare sia lo stabile di abitazione che le autorimesse.

Qualunque trasgressa alle norme di cui sopra, oltre a dover provvedere alla reintegra in pristino ed al pagamento dei danni, sarà passibile di un'ammonda da stabilirsi dall'Assemblea su proposta dell'Amministratore.

L'importo dell'ammonda passerà al fondo di riserva straordinaria a favore del fabbricato.

ART. 4

L'Amministrazione e la sorveglianza del fabbricato e la gestione dei servizi comuni saranno affidati ad un Amministratore eletto dall'Assemblea generale.

Valgono e s'intendono qui riportate le disposizioni degli art. 1129 - 1130 - 1131 - 1132 - 1133 - 1134 - cod. civ.

L'Amministratore sarà coadiuvato da un consiglio di tre membri eletti fra i Condomini dalla Assemblea generale.

L'Amministratore e il consiglio durano in carica un anno e possono essere rieletti.

L'Amministratore potrà tra l'altro:

a) fare accertamenti legali, inoltrare istanze in via amministrativa, compiere atti giudiziari urgenti, procedere ad atti conservativi e cautelativi per la tutela della proprietà e del possesso agendo nel nome e per conto dei Condomini;

b) rappresentare i Condomini in giudizio e nei rapporti con i terzi ed esercitare ogni altra funzione che gli possa essere demandata in seguito a deliberazione dell'Assemblea stessa;

c) ispezionare o far ispezionare da incaricati di sua fiducia, muniti di mandato, l'interno degli appartamenti per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni o far eseguire anche nell'interno degli appartamenti stessi i lavori di riparazione che riguardano il fabbricato, gli impianti e servizi di uso comune.

Nel valersi di questa facoltà l'Amministratore avrà riguardo alla natura ed al carattere di urgenza del lavoro e dello accertamento, e avrà cura che sia arrecato il minimo disturbo possibile agli utenti dei locali che dal canto loro non potranno opporsi o sollevare eccezioni.

La distribuzione dell'Amministratore verrà determinata dalla Assemblea.

ART. 5

Il diritto di ciascun Condomino sulle cose comuni di cui all'art. 2 del presente regolamento è proporzionale al valore della porzione di fabbricato che gli appartiene in esclusiva proprietà, determinato in millesimi del valore dell'intero fabbricato nell'atto di acquisto.

ART. 6

Nella comproprietà degli impianti e del macchinario degli ascensori hanno parte tutti i Condomini, ivi compresi quelli del piano terreno.

ART. 7

Le spese comuni saranno ripartite come segue:

a) tutte quelle di interesse generale, come le spese di Amministrazione, il salario del portinaio, l'assicurazione dello stabile contro l'incendio e la responsabilità civile verso terzi, l'illuminazione degli anditi d'ingresso, delle scale e degli altri spazi o locali comuni, ed in genere tutte le spese aventi carattere generale (escluso solo quelle di cui ai tre comma seguenti) saranno ripartite in ragione dei millesimi genericamente spettanti ai singoli nella comproprietà delle cose comuni;

b) le spese per l'esercizio del riscaldamento centrale in base ai millesimi di riscaldamento spettanti ai singoli Condomini;

c) le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori e per il loro esercizio saranno determinate in base ai millesimi di ascensore spettanti ai singoli Condomini;

d) il consumo dell'acqua sarà determinato in base al numero delle persone d'ogni singolo appartamento.

Ciascun proprietario provvederà in proprio alle spese esclusivamente riferentisi ai suoi locali, mentre per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, vale il disposto dell'art. 1125 cod. civ.

Per la manutenzione e ricostruzione delle scale vale il disposto dell'art. 1124 cod. civ.

ART. 8

La gestione del riscaldamento centrale sarà in comune e sarà tenuta dall'Amministratore che provvederà all'acquisto del combustibile ed alla manutenzione e mano d'opera necessaria.

I locali dovranno essere riscaldati dal 1° Novembre al 31 Marzo di ogni anno senza cessazione qualunque sia la spesa necessaria, a gradi centigradi più 18 (dieotto) con meno 5 (cinque) esterni. Potrà l'Amministratore anticipare nella quindicima precedente

continuare in quella seguente qualora richiesto e se anche il consiglio lo ritenga opportuno, oppure se venga richiesto dalla maggioranza del Condominio del fabbricato e ciò in relazione a particolari condizioni climatiche.

Non si potrà da alcun comproprietario aumentare il numero degli elementi.

Le spese del riscaldamento potranno sottrarsi al concorso dovuto dal comproprietario purché se l'appartamento rimane inabitato.

ART. 9

Il ascensori faranno servizio anche in discesa.

Non potranno usufruire i ragazzi di età inferiore ai 10 anni, se non accompagnati da adulti, e coloro che sono affetti da malattie infettive e contagiose.

Non del due ascensori, e precisamente quello semi-automatico, è espressamente adibito ad ascensore di servizio, mentre quello automatico non potrà essere usufruito dal personale di servizio da chiunque rechi oggetti pesanti, ingombranti e che possano danneggiare o insudiciare la cabina (valige, bauli, recipienti per immondizie, ecc.).

È vietato fumare negli ascensori ed introdurre cani od altri animali.

Gli utenti degli ascensori dovranno servirsene con la dovuta prudenza osservando le prescrizioni emanate dall'Amministratore, allo scopo di evitare sinistri alle persone ed alle cose, in quanto può essere a rischio e pericolo degli utenti stessi.

ART. 10

Amministratore per fronteggiare le spese dovrà richiedere anzitutto al comproprietario del fabbricato all'inizio di ogni anno di gestione, ed in proporzione dei loro obblighi di concorso nelle spese, i versamenti che stimerà necessari per l'intera gestione annuale del fabbricato stesso.

Il comproprietario dovrà eseguire sollecitamente i versamenti anticipati richiestigli, salvo sempre i maggiori obblighi spettanti a fine gestione.

In caso di mancato versamento sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora del 10 (dieci) per cento e ad assoggettarsi a tutte quelle sanzioni che saranno deliberate dall'Assemblea dei comproprietari.

Inteso il conto di ogni gestione, a norma dell'art. seguente, la differenza a credito di ogni singolo Condominio sarà accreditata a conto dell'anticipo spese dovuto per l'esercizio successivo, mentre le differenze a debito dovranno essere rimborsate allo Amministratore entro i quindici giorni successivi alla comunicazione del conto, sotto comminatoria, in caso di ritardo, degli stessi provvedimenti di cui sopra.

ART. 11

I conti di gestione del fabbricato dovranno essere tenuti dall'Amministratore, il quale compierà il consuntivo finale che trasmetterà in estratto ad ogni singolo comproprietario entro quattro mesi dalla chiusura della gestione, fissata al 31 agosto di ogni anno, unitamente al conto di conguaglio di cui all'articolo precedente.

L'Amministratore stesso dovrà comunicare il conto anche all'Assemblea dei comproprietari, che dovrà essere all'uopo convocata entro il sopraccennato periodo di quattro mesi dalla chiusura annuale della gestione.

ART. 12

Per deliberare sugli argomenti riguardanti la proprietà e su quanto occorra circa le norme interne di gestione del fabbricato e dei servizi comuni e per decidere in tutti gli altri casi previsti dal presente regolamento, i Condomini si riuniranno in Assemblea.

La convocazione sarà fatta dall'Amministratore a mezzo lettera raccomandata, da spedirsi almeno cinque giorni avanti la prima convocazione, e fissando la seconda convocazione non oltre dieci giorni dalla prima.

L'avviso di convocazione dovrà indicare il luogo, il giorno e l'ora della riunione e contenere la specificazione degli oggetti da trattarsi.

L'Amministratore dovrà del pari provvedere alla convocazione dell'Assemblea, quando essa sia richiesta da almeno un quinto dei Condomini aventi diritto di partecipare alla riunione.

In caso di eventuale rifiuto da parte dell'Amministratore, la convocazione potrà essere fatta dagli stessi richiedenti.

Per la validità delle assemblee e sue deliberazioni, per le impugnative delle deliberazioni stesse, valgono le disposizioni degli articoli 1136 e 1137 cod. civ.

Ogni Condominio potrà farsi rappresentare in Assemblea da altra persona mediante delega scritta sull'avviso di convocazione.

ART. 13

Nell'Assemblea si provvederà alla nomina di un Presidente e di un Segretario. I verbali dell'Assemblea, contenenti gli elenchi degli intervenuti e le deliberazioni adottate, saranno trascritti in un apposito registro e verranno firmati dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore, presso il quale ogni Condominio potrà prenderne visione in qualsiasi momento ne faccia richiesta.

ART. 14

L'assunzione ed il licenziamento del portiere saranno effettuati dall'Amministratore.
Le attribuzioni ed i servizi del portiere saranno regolati da norme redatte dall'Amministratore ed approvate dall'Assemblea.

ART. 15

Le eventuali controversie nei casi previsti dal presente regolamento e negli altri casi in cui esiste eventualmente dissenso fra i Condomini, oppure fra questi e l'Amministratore, saranno deferite al giudizio inappellabile di tre arbitri, amichevoli compositori, non tenuti ad alcuna formalità di procedere, nominati dalle due parti contendenti uno per parte ed il terzo dai due così eletti, e, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Busto Arsizio.

Qualora una delle parti contendenti rifiuti di nominare il proprio arbitro, l'altro potrà chiedere che provveda alla nomina in sua vece il Presidente del Tribunale di Busto Arsizio.

ART. 16

Per ogni effetto legale e contrattuale delle presenti pattuizioni, il domicilio di ciascuno dei Condomini si intende eletto nel rispettivo appartamento dello stabile di Via General Cantore n. 9, ritenendosi tale elezione efficace anche per il caso in cui il Condomino avesse perduta tale veste o cessato di risiedere nell'appartamento stesso.

Per ogni controversia giudiziale è competente il Foro di Busto Arsizio.

ART. 17

Per tutto quanto non sia previsto dal contratto di cessione da parte dell'originario proprietario, dal presente regolamento e dagli altri allegati al contratto stesso, tanto l'originario proprietario venditore che gli acquirenti delle varie porzioni dello stabile o loro successori e aventi causa, si rimettono alle norme della legge comune in quanto non vi derogano le pattuizioni stipulate.