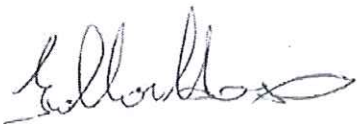


REGOLAMENTO DEL
"SUPERCONDOMINIO SPORTING MIRASOLE"
(Via Sporting Mirasole – Noverasco di Opera)

Indice:

<u>Articolo 1 – Descrizione</u>	pag. 2
<u>Articolo 2 – Partecipanti</u>	pag. 2
<u>Articolo 3 – Parti comuni</u>	pag. 3
<u>Articolo 4 – Diritti sugli Enti comuni Condominiali – Obblighi relativi – Divieti</u>	pag. 4
<u>Articolo 5 – Beni di proprietà degli 11 CONDOMINII in manutenzione al SUPERCONDOMINIO</u>	pag. 5
<u>Articolo 6 – Uso degli Enti comuni e disciplina interna</u>	pag. 5
<u>Articolo 7 – Amministrazione SUPERCONDOMINIO – Organi del SUPERCONDOMINIO – Esercizio Finanziario</u>	pag. 6
<u>Articolo 8 – Assemblea</u>	pag. 6
<u>Articolo 9 – Amministratore</u>	pag. 8
<u>Articolo 10 – Consiglio di SUPERCONDOMINIO</u>	pag. 9
<u>Articolo 11 – Ripartizione delle spese comuni e di riscaldamento e obblighi relativi</u>	pag. 10
<u>Articolo 12 – Sanzioni – Verifiche - Deterrenti</u>	pag. 12
<u>Articolo 13 – Norme particolari</u>	pag. 13
<u>Articolo 14 – Disposizioni finali</u>	pag. 13
<u>Articolo 15 – Norme transitorie</u>	pag. 13
<u>Articolo 16 – Foro competente</u>	pag. 14



REGOLAMENTO DEL
"SUPERCONDOMINIO SPORTING MIRASOLE"
(Via Sporting Mirasole – Noverasco di Opera)

Premesso che:

- L'assemblea supercondominiale del 22 ottobre 2008 ha formalizzato la costituzione del "Supercondominio Sporting Mirasole" codice fiscale 97509650152.
- L'assemblea sopra citata, considerato che si riscontrò che in alcuni atti si faceva riferimento ad un regolamento di Supercondominio, seppure non è certo che lo stesso fosse vigente, deliberò di applicare tale regolamento in via provvisoria in attesa della formalizzazione di nuovo regolamento.

Tutto ciò premesso

Parte integrante della presente scrittura, le parti convengono quanto segue:

- il presente regolamento sostituisce eventuali regolamenti precedenti inerenti il SUPERCONDOMINIO SPORTING MIRASOLE

ARTICOLO 1 – Descrizione

Nel Comune di Opera – frazione Noverasco sorge il complesso immobiliare di natura residenziale denominato "Sporting Mirasole" edificato nell'anno 1974 in forza di Licenza Edilizia prot. n. 4581 – registro costruzioni n. 48/73 N.O. n. 29/73 del 24/12/73 e successiva variante del 14/11/74. Esso si compone di n. 28 edifici pluripiano, n. 10 autorimesse interrato monopiano, suddivisi in n. 11 CONDOMINII, oltre a fabbricati e manufatti comuni quali:

- n. 2 edifici seminterrati nei quali sono installati gli impianti di riscaldamento
- n. 3 manufatti ad uso guardiole
- aree esterne adibite a giardino, strade e percorsi pedonali.

Il perimetro dell'area del complesso immobiliare è identificato a scopo indicativo nella planimetria allegata (allegato A).

L'accesso al complesso avviene dalla strada statale Milano-Pavia che immette in una strada laterale in cui sono ubicati i due ingressi principali, sia pedonali che carrai. Il complesso confina a nord con il Comune di Milano, ad est con Comune di Milano, Comune di San Donato Milanese ed aree comunali, a sud con strada comunale, ad ovest con strada statale Milano-Pavia, altra proprietà, strada comunale ed altra proprietà.

Per la realizzazione di detto complesso fu approvato un Piano di Lottizzazione, seguito dalle seguenti Convenzioni che prevedono, tra l'altro, l'uso pubblico di alcune parti del complesso in oggetto:

- ratifica di convenzione a firma Notaio Giovanni Lainati – rep. 420852 del 13/6/75
- cessione di aree a firma Notaio Giovanni Lainati – rep. 446206 del 17/11/77
- servitù in favore ENEL a firma Notaio Moretti – rep. 26351 del 22/6/76
- servitù di passo per tubazioni ed impianti a firma Notaio Giovanni Lainati – rep. 450232 del 16/3/78

Le planimetrie allegate al presente regolamento sono indicative e quindi non vincolanti anche per quanto inerente esattezza delle superfici, delle parti comuni e dei confini.

ARTICOLO 2 – Partecipanti

Partecipano al SUPERCONDOMINIO i proprietari delle unità immobiliari dei seguenti CONDOMINII che compongono il SUPERCONDOMINIO Sporting Mirasole

- CONDOMINIO n. 1: Via Sporting Mirasole civici 6-8-10 e 12-14-16, composto da due edifici di 7 piani fuori terra ed un piano cantine, con annessi due corpi interrati (contraddistinti con "L" e "H"), adibiti a posti macchina, e circostante area a giardino.
- CONDOMINIO 2: Via Sporting Mirasole civici 18 e 20, composto da due edifici di 8 piani fuori terra ed un piano cantine e circostante area a giardino.
- CONDOMINIO n. 3: Via Sporting Mirasole civici 22 e 24, composto da due edifici di 8 piani fuori terra ed un piano cantine, con annesso corpo interrato (contraddistinto con "G"), adibito a posti macchina, e circostante area a giardino.
- CONDOMINIO n. 4: Via Sporting Mirasole civici 9, 11, 13 e 15-17, composto da quattro edifici di 8 piani

fuori terra ed un piano cantine, con annesso corpo interrato (contraddistinto con "I"), adibito a posti macchina, e circostante area a giardino.

- CONDOMINIO n. 5: Via Sporting Mirasole civici 19-21, 23 e 25, composto da tre edifici di 8 piani fuori terra ed un piano cantine, con annesso corpo interrato (contraddistinto con "F"), adibito a posti macchina, e circostante area a giardino.

- CONDOMINIO n. 6: Via Sporting Mirasole civici 32 e 34, composto da due edifici di 8 piani fuori terra ed un piano cantine, con annesso corpo interrato (contraddistinto con "A"), adibito a posti macchina, e circostante area a giardino.

- CONDOMINIO n. 7: Via Sporting Mirasole civici 36 e 38, composto da due edifici di 8 piani fuori terra ed un piano cantine e circostante area a giardino.

- CONDOMINIO n. 8: Via Sporting Mirasole civici 40-42-44 e 46-48-50, composto da due edifici di 7 piani fuori terra ed un piano cantine, con annesso corpo interrato (contraddistinto con "D"), adibito a posti macchina, e circostante area a giardino.

- CONDOMINIO n. 9: Via Sporting Mirasole civici 52 e 54, composto da due edifici di 8 piani fuori terra ed un piano cantine e circostante area a giardino.

- CONDOMINIO n. 10: Via Sporting Mirasole civici 33, 35 e 37-39, composto da tre edifici di 8 piani fuori terra ed un piano cantine, con annesso corpo interrato (contraddistinto con "B"), adibito a posti macchina, e circostante area a giardino.

- CONDOMINIO n. 11: Via Sporting Mirasole civici 41-43, 45, 47 e 49, composto da quattro edifici di 8 piani fuori terra ed un piano cantine, con annessi due corpi interrati (contraddistinti con "C" ed "E"), adibiti a posti macchina, e circostante area a giardino.

a cui compete la proporzionale quota di comproprietà su tutti gli Enti comuni Supercondominiali e che costituiscono, nell'insieme, il "Supercondominio Sporting Mirasole".

Si specificano le principali denominazioni in seguito utilizzate:

CONDOMINO: proprietario di una o più unità immobiliari di uno o più degli 11 CONDOMINI partecipanti al SUPERCONDOMINIO

CONDOMINIO o CONDOMINII: uno o più degli 11 CONDOMINI partecipanti al SUPERCONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO: il "Supercondominio Sporting Mirasole"

ARTICOLO 3 – Parti comuni

Le aree di proprietà del SUPERCONDOMINIO sono evidenziate a scopo indicativo, nell'allegato A che è parte integrante del presente regolamento e sono così identificabili salvo omissioni:

foglio 1, mappale 164

foglio 1, mappale 285

foglio 1, mappale 289

foglio 1, mappale 290

foglio 1, mappale 278

foglio 1, mappale 287

foglio 1, mappale 138

foglio 1, mappale 6

foglio 1, mappale 143

Per tutti gli effetti le quote proporzionali di Proprietà comune indivisa sono contenute nella tabella millesimale allegata (Allegato B) il cui totale rappresenta il valore dell'intero SUPERCONDOMINIO, comprensivo dei valori del suolo e delle parti comuni. (Le modalità di suddivisione delle quote millesimali per CONDOMINO sono evidenziate all'art 8 punto a))

Specificatamente sono beni di proprietà e di uso comune ai partecipanti del SUPERCONDOMINIO:

- 
- 
- 
1. le aree a verde le strade veicolari le strade pedonali, escluse quelle di proprietà dei singoli CONDOMINII, il tutto evidenziato nella planimetria allegata (allegato A)
 2. Gli impianti di irrigazione e relativa rete di canalizzazione compreso quelli ubicati su proprietà dei singoli CONDOMINII e adibiti all'irrigazione dei giardini di proprietà condominiale
 3. la rete di fognatura e suoi impianti escluse le diramazioni di uso esclusivo di un singolo CONDOMINIO
 4. gli impianti di illuminazione, compresi quelli esterni agli edifici condominiali ubicati nei giardini di proprietà dei medesimi. L'impianto di illuminazione della strada anulare di cui al mappale 138 risulterebbe di proprietà dell'ENEL che dovrebbe riaddebitare, tramite il Comune di Opera, i consumi al SUPERCONDOMINIO;
 5. i locali guardiola e le aree annesse;
 6. gli impianti delle due antenne televisive centralizzate e la relativa rete di distribuzione sino alla diramazione a ogni singolo edificio (è prevista a breve la dismissione di tale impianto)
 7. i due locali centrali termiche, gli impianti annessi e la rete di distribuzione, sia del riscaldamento che dell'acqua calda, fino all'ingresso alle sottocentrali termiche alimentate dalle due centrali e le canne fumarie addossate agli edifici civico 20 e 36.
- tutto quanto altro, anche se qui non espressamente indicato, non sia di proprietà esclusiva condominiale e sia destinato, per sua natura, all'uso del SUPERCONDOMINIO. In genere quanto indicato dall'art. 1117 del Codice civile di esclusivo uso comune del SUPERCONDOMINIO.

ARTICOLO 4 – Diritti sugli Enti Comuni Condominiali – Obblighi relativi - Divieti.

- a) Tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO hanno il diritto di transito sui passaggi, nonché di uso di tutte le attrezzature, gli impianti, dei beni e di quant'altro costituente Ente comune condominiale, tali facoltà vanno peraltro esercitate in conformità a quanto stabilito dal presente Regolamento di SUPERCONDOMINIO e da eventuali specifiche delibere dell'Assemblea
- b) Dandosi atto che la consistenza e la destinazione dei beni degli Enti comuni Supercondominiali non sono modificabili, salvo quanto previsto all'articolo "Norme transitorie", si stabilisce che tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO hanno specificatamente i seguenti inderogabili obblighi:
- di concorrere alle spese per i servizi primari (riscaldamento, acqua potabile, energia elettrica, eccetera) compresi i consumi;
 - di concorrere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria ed ai restauri necessari alla buona conservazione della consistenza e dell'estetica di tutti gli enti comuni supercondominiali;
 - di concorrere nelle spese di gestione di tutti gli impianti tecnologici e simili di proprietà del SUPERCONDOMINIO, assumendosi altresì tutti gli oneri per ammortamento e ripristino degli stessi e delle connesse attrezzature anche mobili;
 - di concorrere nelle spese per l'esercizio di tutti i servizi comuni supercondominiali (riscaldamento, guardiana, manutenzione verde, pulizie eccetera) con assunzione di tutti gli oneri per ammortamento e ripristino delle attrezzature e di quant'altro necessario all'esercizio stesso;
 - di concorrere a tutte le spese per la gestione delle parti non di proprietà del SUPERCONDOMINIO ma in gestione del medesimo citate nel presente regolamento e in particolare all'articolo 5 del presente regolamento;
 - di concorrere alle spese per eventuali spazi e/o locali di proprietà dei CONDOMINII o di terzi eventualmente utilizzati per esigenze dell'attività supercondominiale e/o per l'installazione di impianti fissi necessari all'attività supercondominiale;
 - di concorrere alle eventuali spese derivanti dagli atti citati all'articolo 1 o comunque per gravami di impegni preesistenti, anche se qui non specificatamente evidenziati, trasferiti a carico del SUPERCONDOMINIO a seguito della sua costituzione quali ad esempio, se dovuta, la manutenzione della strada antistante agli ingressi evidenziata con tratteggio incrociato nell'allegato A;
 - di rendere utilizzabile, salvo cause di forza maggiore, l'impianto di irrigazione del SUPERCONDOMINIO, per quanto dipendente dall'impianto dei singoli CONDOMINII, per il periodo dal 15 marzo al 15 ottobre di ogni anno.
- Nessun partecipante al SUPERCONDOMINIO può, anche rinunciando al suo diritto, sottrarsi al pagamento del contributo ad esso competente delle spese connesse e conseguenti ai suddetti obblighi.
- c) A tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO sono posti specificatamente i seguenti divieti salvo quanto previsto all'articolo 15 (Norme transitorie)
- scorporare e/o alienare Enti comuni onde assegnarli in proprietà od anche in semplice uso e per qualsiasi titolo gratuito od oneroso a singoli partecipanti od a terzi;
- 

- 
- modificare od alterare la consistenza e/o l'estetica degli edifici, degli impianti e delle attrezzature comuni, quali sono attualmente in fatto
- In ordine all'amministrazione degli Enti comuni tutti i partecipanti al SUPERCONDONMINIO sono obbligati ad attenersi al presente Regolamento.

ARTICOLO 5 – Beni di proprietà degli 11 CONDOMINI in manutenzione al SUPERCONDONMINIO

Al fine di una gestione organica e del mantenimento dell'uniformità di un opportuno decoro di tutto il complesso immobiliare è a cura e spese del SUPERCONDONMINIO la manutenzione ordinaria e straordinaria di quanto di seguito di proprietà degli 11 CONDOMINI:

- A. tutte le strade veicolari sino all'inizio delle rampe di discesa alle autorimesse interrato;
- B. tutte le strade pedonali ;
- C. tutte le aree a giardino compreso la vegetazione sovrastante i piani di copertura dei 10 edifici interrati;
- D. la recinzione perimetrale del complesso;
- E. le porzioni dei due locali centrali termiche che si estendono su parte dei piani interrati degli edifici ai mappali 157-124 (condominio nn. 2 e 7 civici 20 e 36);
- F. I locali posti ai piani interrati di ogni singolo edificio utilizzati per servizi comuni a partecipanti al SUPERCONDONMINIO (esempio: eventuali depositi utilizzati dal SUPERCONDONMINIO, eventuali locali contenenti impianti del SUPERCONDONMINIO, eccetera).

Analogamente è a cura e spese del SUPERCONDONMINIO la manutenzione ordinaria (esclusa la straordinaria) di tutte le pavimentazioni delle zone aperte dei portici al piano terra dei 28 edifici (escluso quindi le pavimentazioni di piano terra delle zone chiuse)

Le spese per la manutenzione di quanto evidenziato nel presente articolo verranno suddivise per i decimillesimi di SUPERCONDONMINIO su tutti i partecipanti al medesimo.

ARTICOLO 6 – Uso degli Enti comuni e disciplina interna.

Si intendono sin d'ora stabiliti per tutti i CONDOMINI, come per quanti si vengano a trovare all'interno del SUPERCONDONMINIO, le seguenti norme per l'uso degli Enti comuni ed i relativi divieti:

a) divieto di occupare insudiciare ingombrare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, con oggetti, materiali, suppellettili di qualsiasi genere, cicli, motocicli e automezzi e quant'altro (se non negli spazi eventualmente autorizzati) i marciapiedi, gli slarghi, e tutti gli altri luoghi di uso comune.

Fanno eccezione gli spazi a ciò temporaneamente destinati per:

- l'occupazione temporanea, con materiale da costruzione per le manutenzioni ed innovazioni, previo l'assenso dell'Amministratore del SUPERCONDONMINIO;
 - l'occupazione temporanea con suppellettili in occasione di traslochi;
 - la sosta di automezzi per le operazioni di carico e scarico di quanto suddetto;
- b) divieto di lavare automezzi e quant'altro nei luoghi comuni;
- c) i residenti sono tenuti ad osservare con reciproco rispetto le norme di buon vicinato curando che non venga arrecato disturbo o danno ai vicini;

In particolare è vietato:

- arrecare molestia con schiamazzi, suoni e canti;
- arrecare disturbo con il rumore provocato da macchine e motori nonché dai tubi di scappamento di autoveicoli e motocicli;
- nelle aree verdi, sia di proprietà che in gestione, fare circolare animali di sorta;
- fare circolare animali senza guinzaglio all'interno della recinzione del complesso. E' obbligatorio asportare le deiezioni eventualmente effettuate nelle parti comuni dai propri animali;
- il gioco dei bambini nelle parti comuni. Il gioco dei bambini è ammesso unicamente nella zona giochi prevista evidenziata nell'allegato A negli orari compresi tra le 10.00 e le 13.00 e le 15.30 e le 21.00. Chi usa le attrezzature della zona giochi lo fa a proprio rischio e pericolo. Anche al fine di salvaguardare l'incolumità dei piccoli frequentatori delle aree giochi sono ammessi, tra i giochi con la palla, unicamente quelli effettuati con palloni "leggeri" il cui impatto non possa potenzialmente costituire oggettiva fonte di pericolo per i terzi. La zona giochi non può essere utilizzata in modo sistematico per il gioco del calcio o altri tipi di gioco che possano rovinare le superfici a verde;
- l'accensione di fuochi, braci o la produzione di fumi;
- modificare in qualsiasi modo l'estetica della facciata degli edifici partecipanti al SUPERCONDONMINIO, con:

- posizionamento di eventuali antenne di uso esclusivo;
- applicazione di veneziane, grate metalliche esterne di protezione eccetera;
- panni stesi all'esterno delle unità immobiliari a quota superiore al parapetto e comunque in posizione visibile da chi transita all'esterno degli edifici;
salvo quanto autorizzato dal presente regolamento o previa formale autorizzazione dell'assemblea
- fare in genere alcuna cosa in dispregio alle vigenti leggi od ai regolamenti d'igiene e di pulizia
 - percorrere le strade facenti parte dell'intero complesso a velocità eccessiva o comunque superiore a 30 km / h

d) i partecipanti ai CONDOMINII potranno applicare tende da sole sulla facciata purchè vengano esposte tende di medesima tipologia/materiale e unico colore per tutto il SUPERCONDOMINIO

e) al fine di contenere il numero di automezzi parcheggiati negli spazi comuni del SUPERCONDOMINIO il superamento delle barriere agli ingressi del SUPERCONDOMINIO potrà essere limitato:

- ad un solo accesso per ogni unità immobiliare ad uso abitativo
- ad un accesso collegato ad ogni posto auto di proprietà esclusiva

Gli accessi potranno essere limitati con consegna di un solo codice, per superamento barriere di ingresso, per ogni aventi diritto. L'inizio della limitazione degli accessi, come sopra evidenziati, potrà essere decisa dall'amministratore con successiva ratifica dell'assemblea o direttamente deliberato dall'assemblea stessa.

f) L'amministrazione per esigenze gestionali potrà definire, evidenziandoli opportunamente in luogo, degli spazi da adibirsi per punti di raccolta rifiuti, parcheggio automezzi disabili, parcheggi automezzi in genere.

g) Gli spazi comuni eventualmente adibiti al parcheggio di autovetture, motocicli o mezzi assimilabili devono essere utilizzati unicamente per parcheggio temporaneo e di breve periodo (qualche giorno) ed inoltre i mezzi devono mantenere opportuno decoro. Non è quindi ammesso l'utilizzo di tali spazi per il parcheggio di mezzi per lungo periodo né lo stato di abbandono dei mezzi parcheggiati (esempio: mezzi in sosta con pneumatici bucati, vetri rotti, pezzi cadenti o comunque in evidente stato di abbandono)

Il singolo partecipante al SUPERCONDOMINIO è direttamente responsabile di eventuale mancata osservanza di quanto evidenziato nel presente articolo da parte dei componenti del proprio nucleo familiare, dei propri inquilini, del personale al suo servizio o comunque da esso dipendente nonché da terzi suoi ospiti che si trovino anche occasionalmente per qualsiasi ragione all'interno del SUPERCONDOMINIO.

ARTICOLO 7 – Amministrazione SUPERCONDOMINIO – Organi del SUPERCONDOMINIO – Esercizio Finanziario

Sono oggetto dell'amministrazione supercondominiale:

- a. la manutenzione ordinaria e straordinaria degli Enti comuni del SUPERCONDOMINIO;
- b. la gestione diretta od indiretta di tutti i servizi ed attività che verranno ritenuti utili e necessari al regolare funzionamento del SUPERCONDOMINIO e di tutti gli impianti;
- c. la sorveglianza in ordine all'applicazione del Regolamento di SUPERCONDOMINIO
- d. le manutenzioni di proprietà di terzi citate all'articolo 5

Sono organi del SUPERCONDOMINIO:

1. l'Assemblea del SUPERCONDOMINIO;
2. l'Amministratore;
3. il consiglio del SUPERCONDOMINIO

L' esercizio finanziario del SUPERCONDOMINIO può avere la durata massima di un anno e corrisponderà al periodo dal 1 ottobre al 30 settembre di ogni anno. L'Assemblea potrà deliberare un diverso periodo dell'esercizio finanziario.

ARTICOLO 8 – Assemblea

a) Partecipanti - L'Assemblea è costituita da tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO. Ogni Rappresentante partecipa all'Assemblea in funzione delle carature decimillesimali / millesimali che egli rappresenta.

Essendo la tabella millesimale del SUPERCONDOMINIO suddivisa per gli 11 CONDOMINII, sarà cura dell'amministrazione dei singoli CONDOMINII comunicare all'amministrazione del SUPERCONDOMINIO la quota decimillesimale / millesimale di SUPERCONDOMINIO di competenza di ogni unità condominiale. La suddivisione dei decimillesimi / millesimi comunicati viene utilizzata per determinare il quorum della assemblea, per le votazioni e, nel caso di richiesta degli oneri supercondominiali direttamente al singolo CONDOMINIO. Eventuali variazioni delle imputazioni decimillesimali / millesimali dovranno essere

comunicate dai CONDOMINII al SUPERCONDOMINIO almeno 60 giorni prima della data dell'assemblea. In assenza di comunicazione di variazioni ha validità l'ultima comunicazione pervenuta.

Il CONDOMINO può essere rappresentato in assemblea per delega. La delega può essere espressa nell'assemblea dei singoli CONDOMINII che partecipano al SUPERCONDOMINIO e ha valore unicamente per i CONDOMINI partecipanti all'assemblea del singolo CONDOMINIO. Indipendentemente dalla delega conferita il CONDOMINO può partecipare direttamente all'assemblea supercondominiale decadendo in tal caso automaticamente la delega conferita. Gli amministratori di CONDOMINIO, prima dell'assemblea di SUPERCONDOMINIO, dovranno trasmettere all'amministrazione del SUPERCONDOMINIO copia del verbale di assemblea condominiale, sottoscritto da presidente e segretario, che evidenzia le deleghe conferite per l'assemblea supercondominiale.

b) L'Assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 120 giorni dal termine della gestione, mentre qualora si presenti la necessità l'Amministratore di sua iniziativa può convocare l'Assemblea straordinaria. Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea è l'avvenuto invito di tutti i CONDOMINI, o dei nominativi eventualmente specificati dai medesimi. L'invito deve contenere l'ordine del giorno con il dettaglio degli argomenti da discutere e deve pervenire al domicilio di ciascun condomino almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per l'Assemblea. Non può infirmare la validità dell'Assemblea la errata destinazione di un invito quando il CONDOMINO non abbia notificato, a mezzo raccomandata con avviso di ricevuta il suo cambiamento di domicilio o la comunicazione di acquisto o vendita di unità immobiliari all'Amministratore del SUPERCONDOMINIO almeno trenta giorni prima dell'Assemblea. La comunicazione di acquisto o vendita di unità immobiliari, per avere validità, salvo diverse valutazioni di esclusiva competenza dell'amministrazione supercondominiale, dovrà essere sottoscritta da acquirente o venditore ed evidenziare:

- nome e cognome e codice fiscale del CONDOMINO acquirente
- un unico indirizzo dell'acquirente dove trasmettere tutta la documentazione condominiale
- opportuna identificazione unità vendute / acquistate (numero civico, piano, interno) con evidenza dei decimillesimi / millesimi supercondominiali, per ogni unità acquistata, attribuiti dal CONDOMINIO
- nominativo del venditore e codice fiscale

Ogni volta l'Assemblea elegge un Presidente, che ha il compito di coordinare la discussione dell'ordine del giorno, e un segretario al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

L'assemblea, nell'ambito dell'approvazione del preventivo, deve approvare anche un importo per imprevisti non inferiore al 1,5% delle spese ordinarie al fine di consentire all'amministrazione di provvedere agli eventuali interventi di natura urgente inerenti i beni comuni o in gestione non preventivate.

c) Validità delle delibere - Le delibere dell'assemblea devono essere effettuate con le maggioranze previste dalle normative vigenti e dagli usi e consuetudini.

d) Limiti dei poteri dell'Assemblea - La competenza dell'assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione e rinnovo degli edifici e degli altri Enti comuni o in gestione del SUPERCONDOMINIO. L'Assemblea non può deliberare:

- in violazione delle leggi e dei regolamenti edilizi e di igiene;
- innovazioni o deroghe che siano lesive dei diritti acquisiti anche da un solo partecipante al CONDOMINIO;
- su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno;
- non può dettare divieti o concedere deroghe, nell'uso delle proprietà esclusive o comuni, che siano in contrasto con quanto specificatamente espresso nell'art. 4 (Diritti sugli Enti Comuni Condominiali, Obblighi relativi, Divieti);
- non può dettare divieti o consentire l'esecuzione di opere in contrasto a patti intervenuti con le proprietà confinanti o con il Comune.

e) Verbale dell'Assemblea - Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario, quanto segue:

- il luogo, l'ora di inizio e termine, l'ordine del giorno dell'Assemblea;
- l'elenco dei CONDOMINI intervenuti di persona o per delega e le quote decimillesimali e/o millesimali rispettive;
- il resoconto delle discussioni, le deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, le eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole deliberazioni;
- Il verbale deve essere firmato dal Presidente dell'Assemblea o da un altro CONDOMINO presente in assemblea e dal segretario

L'Amministratore è tenuto ad inviare entro 60 giorni dalla deliberazione la copia del verbale a tutti i CONDOMINI aventi diritto di partecipare all'Assemblea.

f) Particolari attribuzioni dell'Assemblea - Oltre a quanto stabilito dalla legge o sia implicitamente fissato nei precedenti comma, nei modi e con la maggioranza ivi prevista, l'Assemblea condominiale provvede:

- alla nomina dell'Amministratore;
- alla eventuale revoca dell'Amministratore;
- alla valutazione dell'applicazione delle sanzioni;
- a fissare l'ammontare delle eventuali sanzioni per le trasgressioni al presente Regolamento in conformità all'articolo 12.

g) Riferimento della Legge - Per tutto ciò che concerne attribuzioni, poteri e quant'altro propri dell'Assemblea e che qui non sia stato espressamente previsto e contemplato, si fa riferimento alle leggi ed in particolare alle disposizioni del Codice Civile in materia di Condominio e Comunione.

h) Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma dei precedenti comma sono obbligatorie e vincolanti per tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO.

ARTICOLO 9 - Amministratore

L'Amministratore del SUPERCONDOMINIO dura in carica un intero esercizio, o per il periodo previsto dalle norme vigenti se superiore, e può essere riconfermato.

Doveri e poteri dell'Amministratore - L'Amministratore ha tutti i poteri ed i doveri, per quanto compatibili, di cui agli articoli 1129 - 1130 - 1131 - 1133 - 1135, ultimo capoverso, del Codice Civile.

In particolare l'Amministratore deve:

- a) convocare le Assemblee ordinarie e straordinarie ed eseguire le delibere delle citate Assemblee;
- b) curare che il Regolamento di SUPERCONDOMINIO venga osservato, con ampi poteri di decidere tutte le azioni anche giudiziarie che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza;
- c) disciplinare l'uso degli Enti comuni e la prestazione dei servizi supercondominiali, nell'interesse comune e con il fine di assicurare il miglior godimento a tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO o comunque residenti;
- d) compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti gli Enti comuni;
- e) rappresentare il SUPERCONDOMINIO attivamente o passivamente nelle liti giudiziarie inerenti gli Enti comuni ed il rispetto del Regolamento sia nei confronti dei terzi che in quello dei singoli partecipanti al SUPERCONDOMINIO;
- f) ordinare lavori di manutenzione straordinaria degli Enti comuni che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima Assemblea;
- g) provvedere alla gestione delle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni supercondominiali, ad assumere e licenziare l'eventuale personale dipendente addetto ai servizi fissandone le retribuzioni, le mansioni e gli orari e nel caso modificandoli;
- h) provvedere alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro di cassa, delle copie degli eventuali atti e documenti afferenti il SUPERCONDOMINIO, al pagamento delle imposte competenti gli Enti comuni supercondominiali, all'espletamento delle pratiche inerenti il SUPERCONDOMINIO nel suo complesso con le autorità amministrative e di Polizia, agli interventi per qualsiasi motivo con i fornitori;
- i) indire l'Assemblea ordinaria almeno una volta all'anno ed entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio annuo, per rendere conto della sua gestione;
- l) predisporre per ogni esercizio annuo un progetto preventivo di spesa opportunamente dettagliato. In tale preventivo dovrà essere inserito un importo per spese impreviste non inferiore al 1,5% delle spese ordinarie affinché l'amministratore possa utilizzare tale importo per provvedere alle opere impreviste di natura urgente relative ai beni comuni. Detto progetto dovrà essere approvato dall'Assemblea e tale approvazione impegnerà tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO al pagamento delle relative quote, costituendo facoltà all'amministratore di applicare gli interessi passivi per ritardato pagamento, in ragione del tasso legale vigente al momento dell'incasso, a quei condomini che ritarderanno i versamenti oltre 20 gg dalla data prevista.

L'amministratore potrà richiedere nei confronti del CONDOMINO/CONDOMINIO inadempiente decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo restando a carico del CONDOMINO/CONDOMINIO inadempiente ogni maggiori spese.

Qualora l'Assemblea non deliberi diversa rateizzazione degli acconti spese l'Amministratore dovrà richiedere al CONDOMINO/CONDOMINIO le stesse in 4 rate trimestrali equivalenti anticipate.

E' inoltre facoltà dell'amministratore, prima dell'approvazione del riparto consuntivo, richiedere se necessario per i fini gestionali, due acconti al CONDOMINO/CONDOMINIO sulla nuova gestione non superiore, per ogni unità/CONDOMINIO, e per acconto ad un quarto dell'importo approvato per l'anno

precedente. Anche per tali acconti in caso di ritardato pagamento l'amministratore potrà procedere all'applicazione degli interessi passivi e al decreto di ingiunzione nei termini sopra indicati.

m) presentare all'Assemblea supercondominiale per l'approvazione il bilancio della gestione relativa all'esercizio conclusosi;

n) contestare le trasgressioni al Regolamento ed applicare le penalità se previste;

o) accertare o fare accertare anche da competenti appositamente delegati ogni anno o quando lo richieda il caso, i deterioramenti prodotti da forza maggiore agli Enti comuni e in quelli di proprietà di terzi in gestione anche straordinaria, da ripararsi a spese della collettività del SUPERCONDOMINIO, e quelli causati da singoli partecipanti allo stesso. L'Amministratore provvede pure, qualora siano giudicati indispensabili, alle relative riparazioni accollandone la spesa al responsabile ove individuabile;

p) l'amministratore deve utilizzare un conto corrente bancario intestato al SUPERCONDOMINIO per la gestione di tutti gli importi dare/avere del medesimo.

L'Amministratore:

- compiuti tutti gli atti formali amministrativi di cui ai precedenti comma del presente articolo e comunque necessari, ha il diritto di richiedere a tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO il versamento dei contributi dovuti;
- può chiedere all'Assemblea Condominiale l'autorizzazione alla costituzione di un fondo di riserva per sopperire alle spese di straordinaria amministrazione o connesse ad esigenze non prevedibili e per quelle di primo impianto. Ogni avente causa dovrà provvedere al versamento delle quote di rispettiva spettanza entro 20 giorni dall'intervenuta approvazione da parte dell'Assemblea supercondominiale;
- rappresenta con tutti i poteri il SUPERCONDOMINIO nei confronti delle Autorità giudiziarie e di ogni altra Autorità amministrativa comunale, provinciale e regionale;
- ha sempre il diritto di visitare i locali di proprietà dei partecipanti al SUPERCONDOMINIO per ragioni del suo mandato previo preavviso;
- detta tutte le altre prescrizioni ed i divieti relativamente al comportamento dei residenti nel SUPERCONDOMINIO e di quanti vengano a trovarsi all'interno di esso che ritenesse necessarie e non contemplate nel presente Regolamento;
- decide unilateralmente se richiedere le spese, acconti e conguagli, al CONDOMINIO o ai CONDOMINI costituenti il medesimo. L'eventuale modifica della modalità della richiesta delle rate dei contributi (passare da richiesta al CONDOMINIO a richiesta ai singoli CONDOMINI del medesimo o viceversa) dovrà coincidere con l'inizio della competenza di un nuovo esercizio finanziario;
- non può formalizzare, salvo precedente specifica delibera assembleare o approvazione da parte dei 2/3 dei rappresentanti del consiglio, contratti di fornitura di servizi o altro che impegnino il SUPERCONDOMINIO per periodi superiori ad un anno fatto salvo che il contratto sia rescindibile da parte del SUPERCONDOMINIO senza penali, in qualsiasi momento con breve preavviso;
- non è tenuto a convocare all'assemblea oltre ai CONDOMINI anche gli inquilini, per deliberare per cui possono avere titolo, in quanto tale onere è a carico del locatore.

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO, contro tali provvedimenti è però ammesso il ricorso all'Assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dalla legge.

Qualora l'Amministratore segnalasse di trovarsi in conflitto di interesse nell'esercizio delle sue funzioni, l'Assemblea lo delegherà specificamente al compimento dell'atto di cui si tratta o delegherà in sua vece un rappresentante che sarà nominato dall'Assemblea stessa.

Per tutto quanto non è contemplato nel presente articolo valgono le disposizioni di legge in ordine alle attribuzioni, ai poteri, ai diritti ed agli obblighi dell'Amministrazione di SUPERCONDOMINIO.

ARTICOLO 10 – Consiglio del SUPERCONDOMINIO

E' costituito, sotto la denominazione di "Consiglio del SUPERCONDOMINIO", un organo di collegamento tra i CONDOMINI e l'Amministratore con il compito di assistere quest'ultimo, ove richiesto dal medesimo, nell'espletamento del suo mandato.

Il consiglio del SUPERCONDOMINIO è costituito da al massimo 11 consiglieri, eletti dall'assemblea di ogni CONDOMINIO, tra i CONDOMINI del medesimo o il proprio amministratore, e dall'amministratore di SUPERCONDOMINIO.

I consiglieri sono in carica sino a dimissioni o revoca da parte dell'assemblea del CONDOMINIO che rappresentano. A cura dell'amministratore del CONDOMINIO che li ha nominati comunicare formalmente all'amministrazione del SUPERCONDOMINIO il nominativo del nuovo consigliere eletto.

I consiglieri prestano la loro opera gratuitamente e sono rieleggibili. I consiglieri supplenti subentrano al consigliere effettivo in caso di dimissioni del medesimo. Il consigliere supplente può subentrare unicamente al consigliere dimissionario rappresentante il medesimo CONDOMINIO che lo ha eletto.

Il Consiglio si riunisce tutte le volte che lo ritenga opportuno almeno cinque dei suoi componenti o quando lo ritenga opportuno l'amministratore.

La convocazione deve avvenire mediante idoneo avviso almeno 5 giorni prima della data della riunione.

In casi di particolare urgenza il consiglio, può essere convocato con preavviso di 24 ore.

Il consiglio si riunisce presso gli Uffici dell'Amministrazione del SUPERCONDOMINIO ed è regolarmente costituito con l'intervento di almeno cinque dei suoi componenti effettivi.

Delle riunioni del Consiglio viene redatto, in apposito registro, breve riassunto verbale recante la sottoscrizione degli intervenuti.

Il consiglio:

- se richiesto dall'Amministratore, coadiuva lo stesso in quanto di seguito evidenziato a mero titolo indicativo e non esaustivo: nella stipula dei contratti di fornitura, nella stipula di locazioni, nell'assunzione e nel licenziamento del personale di guardia e di custodia e nella fissazione dei relativi salari; nella predisposizione di norme per l'uso ed il godimento delle cose comuni; nella regolamentazione del traffico automobilistico interno; nella regolamentazione della sosta dei veicoli e della segnaletica stradale; nella eventuale composizione di dissensi tra i CONDOMINI; nella disciplina della affissione di cartelli, targhe, insegne e quanto altro costituisca mezzo pubblicitario ove consentito dal presente regolamento.
- esercita il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del SUPERCONDOMINIO

ARTICOLO 11 – Ripartizione delle spese comuni e di riscaldamento e obblighi relativi

Tutte le spese afferenti l'Amministrazione ordinaria e straordinaria, le manutenzioni, la gestione di tutti i servizi e di quant'altro connesso e necessario al funzionamento del SUPERCONDOMINIO sono a carico di tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO e nessuno di essi, anche rinunciando al suo diritto di uso degli Enti comuni, può sottrarsi al pagamento del contributo competentegli.

Le spese e gli altri oneri sono suddivisi fra i partecipanti il SUPERCONDOMINIO secondo le quote indicate nella tabella millesimale allegata (allegato B).

E' ammesso che l'Assemblea del SUPERCONDOMINIO nell'approvare la spesa che interessi solo un determinato gruppo di CONDOMINI od un singolo CONDOMINO, determini contemporaneamente come tale spesa vada eccezionalmente ripartita.

La spesa delle utenze dell'acqua potabile che alimentano sia l'impianto di irrigazione del SUPERCONDOMINIO sia i CONDOMINI, vengono sostenute dal SUPERCONDOMINIO e riaddebitate in base alla tabella millesimale, allegata, a tutto il SUPERCONDOMINIO. Si evidenzia che è a carico del SUPERCONDOMINIO unicamente la manutenzione dell'impianto idrico della parte inerente l'impianto di irrigazione mentre tutta la restante parte è di competenza di ogni CONDOMINIO.

Nel consuntivo dell'esercizio supercondominiale verranno addebitati gli addebiti pervenuti, per l'erogazione dell'acqua potabile di competenza del periodo e per eventuali frazioni di periodi precedenti, sino alla data di elaborazione del consuntivo. Eventuali addebiti per frazioni di periodo e/o conguagli non inclusi nel consuntivo, pervenuti successivamente all'elaborazione dello stesso, verranno imputati quali consumi nel primo periodo utile successivo.

Spese riscaldamento:

Il complesso è dotato di due distinti impianti di riscaldamento, uno denominato "Centrale Nord" al servizio dei CONDOMINI nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, l'altro denominato "Centrale Sud" al servizio dei CONDOMINI nn. 1, 2, 3, 4, 5. Le spese di erogazione di tale servizio, così come la manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere imputate in base alla tabella "millesimi riscaldamento", suddivise per quanto di competenza di ogni centrale.

Si evidenzia che la manutenzione di ogni sottocentrale (le sottocentrali sono di proprietà dei vari CONDOMINI), è di competenza del CONDOMINIO di competenza.

Qualora il sistema di erogazione del servizio venisse implementato con contatori atti a conteggiare la quantità di fluido erogato ad ogni sottocentrale le spese ai CONDOMINI, inerenti i consumi, verranno addebitate proporzionalmente alla quantità di fluido erogato e non più per millesimi mentre la eventuale quota di dispersione così come le spese fisse di gestione e le spese straordinarie verranno addebitate

ancora per millesimi. Qualora a seguito di guasto del contatore le letture dei consumi per la sottocentrale del CONDOMINIO siano oggettivamente incongruenti per il CONDOMINIO in argomento, ed unicamente per il periodo dell'anomalia, si procederà ad effettuare una imputazione forfetaria da valutarsi a cura dell'amministratore del SUPERCONDOMINIO eventualmente coadiuvato nella decisione, se ritiene, dal consiglio del SUPERCONDOMINIO.

L'eventuale manutenzione ordinaria dei contatori, di proprietà del singolo CONDOMINIO verrà eseguita da unica impresa incaricata dall'amministratore del SUPERCONDOMINIO. L'eventuale manutenzione straordinaria dei contatori sopra citati, verrà anch'essa eseguita dall'impresa incaricata dall'amministratore del SUPERCONDOMINIO ed il costo dell'intervento addebitato direttamente al CONDOMINIO interessato.

L'addebito a preventivo per i consumi, anche in caso di installazione del contatore di lettura, verrà effettuato in base ai millesimi e non ai consumi dell'anno precedente.

Alla centrale nord è anche collegato l'edificio denominato "Centro Commerciale" e analogamente alla centrale sud sono collegati due edifici con destinazione d'uso uffici. I tre edifici citati non sono parte del SUPERCONDOMINIO e sono evidenziati nella planimetria allegato A. Negli anni passati risulta che anche edificio con destinazione d'uso "Albergo", oggi non più collegato, fosse collegato alla centrale nord. Modalità di riaddebito del servizio erogato a tali edifici sono riportate nel testo del regolamento di SUPERCONDOMINIO, citato nella premessa, come di seguito:

"...si precisa che per il computo del calore eventualmente utilizzato dall'Albergo, dal Centro Commerciale e dai palazzi ad Uffici, immobili questi che non fanno parte della Comunione, sono installati appositi contatori di calorie.

Il computo delle spese inerenti la gestione ordinaria delle centrali termiche da imputare a detti immobili esterni alla Comunione verrà fatto, quindi, secondo i seguenti criteri, meglio illustrati dalla perizia giurata allegata all'atto di costituzione della Comunione:

- per Albergo		
Lettura contatore (cal) x 0,0001659 (lt/cal)	x	<u>Spese esercizio centr. Nord (€)⁽¹⁾</u> Consumo gasolio centr. Nord (lt.)
- per Centro Commerciale		
Lettura contatore (cal) x 0,0001506 (lt/cal)	x	<u>Spese esercizio centr. Nord (€)⁽¹⁾</u> Consumo gasolio centr. Nord (lt.)
- per Uffici		
Lettura contatore (cal) x 0,0001426 (lt/cal)	x	<u>Spese esercizio centr. Sud (€)⁽¹⁾</u> Consumo gasolio centr. Sud (lt.)

Le spese di manutenzione straordinaria e/o rifacimento degli impianti dei locali a centrale termica e delle tubazioni principali fino alle sottocentrali termiche, saranno ripartite in proporzione ai seguenti coefficienti:

Condominii nn. 6,7,8,9,10,11	M/M	720,79
Albergo	M/M	101,40
Centro Commerciale	M/M	177,81
1° TOTALE	M/M	1000,00
Condominii nn. 1,2,3,4,5	M/M	801,44
Uffici (civ. 2)	M/M	99,28
Uffici (civ. 4)	M/M	99,28
2° TOTALE	M/M	1000,00

in base ai sopracitati coefficienti saranno ripartite anche le spese ordinarie, nel caso di provati guasti al contatore di calorie di cui sopra.

NOTA:⁽¹⁾ maggiorate del 10% per ammortamento impianti ..."

L'amministratore del SUPERCONDOMINIO provvederà a riaddebitare agli edifici sopra citati, non facenti parte del SUPERCONDOMINIO, i costi del servizio utilizzando i criteri sopra evidenziati o altro criterio

utilizzato dai precedenti gestori negli ultimi anni o altro criterio da definirsi compatibilmente agli eventuali diritti esistenti o acquisiti da parte di tali edifici.

Gli importi incassati inerenti il rimborso del servizio usufruito da parte dei tre stabili sopra citati andrà in deduzione alle spese, suddiviso per competenza, di ogni centrale.

Eventuali importi incassati da tali edifici per il rifacimento attualmente in corso delle due centrali andrà a beneficio, pro quota millesimale, di chi sosterrà tali spese di rifacimento delle centrali.

I tre edifici citati, non essendo parte del SUPERCONDOMINIO, potranno, se richiesto, non più usufruire del servizio di riscaldamento scollegandosi dal medesimo senza nulla dover corrispondere al SUPERCONDOMINIO.

Usufruttuario e nudo proprietario: In caso di unità dove l'usufruttuario e il nudo proprietario siano due diverse persone e/o soggetti giuridici l'amministratore, anche qualora inviasse le spese al singolo CONDOMINO, non è tenuto a suddividere l'imputazione delle spese supercondominiali tra i due nominativi e dovrà unicamente inviare, nel caso, tutte le richieste spese comunicazioni e quanto altro all'usufruttuario, o al nudo proprietario se espressamente e formalmente richiesto, rimanendo cura del nudo proprietario e dell'usufruttuario l'eventuale suddivisione delle spese da corrispondere al SUPERCONDOMINIO.

Cointestatari: in caso di unità cointestate l'amministratore non è tenuto ad inviare la documentazione condominiale (convocazione assemblee, rate oneri gestione e quant'altro) a tutti i nominativi cointestati ma è sufficiente che la invii ad uno dei medesimi. Analogamente non è obbligo dell'amministratore inviare la documentazione (convocazione assemblee, rate oneri gestioni e quant'altro) relativa ad un'unità, in base alla tipologia dei documenti, a diversi indirizzi/intestazioni anche se richiesto dal CONDOMINO e/o a suddividere le spese delle unità pro-quota di proprietà.

Gestione spese ripetibili, ordinarie e straordinarie: l'amministratore non è tenuto a suddividere le spese ripetibili, ordinarie, straordinarie e/o ad inviare le medesime separatamente rimanendo l'eventuale suddivisione onere da effettuarsi a cura del CONDOMINO e del CONDOMINIO.

Qualora nelle competenze dell'amministratore sia previsto un onere specifico per il sollecito/i o comunque per le pratiche effettuate per sollecitare e/o recuperare le morosità del CONDOMINO e/o del CONDOMINIO tale onere potrà essere riaddebitato dal SUPERCONDOMINIO al CONDOMINO / CONDOMINIO con obbligo del medesimo di sostenerne l'intero onere.

Considerato che il piano di copertura delle autorimesse interrate è ricoperto dalla vegetazione a beneficio estetico dell'intera utenza del SUPERCONDOMINIO e la cui manutenzione è a carico del SUPERCONDOMINIO si evidenzia che la manutenzione ordinaria e straordinaria del piano di copertura delle autorimesse interrate sarà a carico per 1/3 del SUPERCONDOMINIO.

ARTICOLO 12 – Sanzioni – Verifiche – Deterrenti

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento l'amministrazione, accertata un'infrazione, previa base testimoniale scritta, invierà formale diffida al CONDOMINO, assegnando all'interessato un termine massimo di 10 giorni per mettersi in regola con il regolamento.

Qualora il CONDOMINO formalmente diffidato non si ponga in regola con il regolamento entro i tempi indicati dall'amministratore potrà essere sanzionato dal SUPERCONDOMINIO.

L'amministratore o l'assemblea, nel caso sopra indicato, può applicare al CONDOMINO una penale tra un minimo di Euro 25,00 (venticinque/00) ed un massimo di Euro 150,00 (centocinquanta/00) per ogni infrazione oltre agli eventuali ulteriori danni. L'importo della penale sarà comunicato al CONDOMINO e imputato nell'addebito delle spese supercondominiali. Gli importi delle sanzioni di cui sopra subiranno un aggiornamento annuale in relazione agli indici ISTAT determinati dalla Camera di Commercio. Le somme eventualmente incassate verranno poste a diminuzione del consuntivo spese o alla destinazione eventualmente deliberata dall'assemblea.

L'applicazione della predetta penale lascia salvo il diritto di uno o di tutti i CONDOMINI, nonché di eventuali terzi, al risarcimento dei danni che fossero derivati dalla violazione sanzionata.

Il rumore, oltre i livelli previsti dalle norme vigenti, effettuato da un CONDOMINO dovrà essere formalmente documentato, a cura degli interessati, da struttura/professionista abilitato affinché l'assemblea possa assegnare eventuali sanzioni.

Al fine di disincentivare l'eventuale parcheggio abusivo fuori dagli spazi comuni espressamente autorizzati o l'utilizzo degli spazi autorizzati non in conformità a quanto previsto all'articolo 6 da parte di autovetture, motocicli o mezzi assimilabili l'amministrazione supercondominiale potrà:

- 
- 
- 
- far applicare sul mezzo, in sosta non conforme al regolamento supercondominiale, un ampio adesivo evidenziante lo stato / ubicazione impropria del mezzo;
 - previa autorizzazione dell'assemblea a carattere generale, far applicare sistemi di blocco (ganasce e/o altro) ai mezzi parcheggiati nelle zone citate. Il proprietario del mezzo dovrà preventivamente corrispondere una sanzione, di importo determinato dall'assemblea, prima di poter ottenere l'asporto dei sistemi di blocco;
 - previa autorizzazione dell'assemblea a carattere generale, far rimuovere il mezzo. I costi di rimozione sono da imputarsi, a scelta dell'amministratore SUPERCONDOMINIO secondo opportunità nelle spese a carico dell'unità immobiliare a cui è riconducibile il proprietario del mezzo o a tutto il SUPERCONDOMINIO.

Il SUPERCONDOMINIO si assume ogni responsabilità e onere relativo ad ogni rivalsa che il proprietario del mezzo o chiunque altro possa effettuare nei confronti dell'amministrazione e/o dell'incaricato all'applicazione dell'adesivo precedentemente citato e/o dell'applicazione delle ganasce, e/o dell'asporto dell'autovettura compreso gli oneri per l'eventuale difesa presso gli organi competenti. Quanto evidenziato dal presente punto ha l'intento di disincentivare l'eventuale occupazione impropria e continuata degli spazi comuni.

ARTICOLO 13 – Norme particolari

a) Responsabilità - L'intero SUPERCONDOMINIO risponde delle conseguenze dannose causate alle proprietà individuali dei singoli partecipanti al SUPERCONDOMINIO sempreché il sinistro abbia avuto origine dagli impianti di proprietà comune supercondominiale.

Il singolo partecipante al SUPERCONDOMINIO risponde dei danni provocati alle parti comuni supercondominiali ed alle proprietà esclusive degli altri partecipanti al SUPERCONDOMINIO ed attribuibili a suo dolo, colpa od incuria.

Ciascun partecipante al SUPERCONDOMINIO è responsabile anche per i danni provocati dal personale al suo servizio o comunque da esso dipendenti nonché dai terzi suoi ospiti o che si trovino occasionalmente e per qualsiasi ragione all'interno della proprietà supercondominiale.

b) Assicurazione - Il SUPERCONDOMINIO dovrà avere opportuna copertura assicurativa. Il capitale da assicurare dovrà ragionevolmente corrispondere al valore attuale di costruzione al netto degli abbattimenti di degrado per vetustà degli edifici del supercondominio, esclusa l'area, oltre alla responsabilità civile con opportuno massimale. Nella formalizzazione di idonea polizza dovrà essere anche considerato che attualmente le centrali del SUPERCONDOMINIO erogano il servizio a terzi esterni al SUPERCONDOMINIO e che lo stesso ha in gestione e manutenzioni proprietà di terzi.

E' vietato apporre sulle facciate esterne e sulla copertura dei CONDOMINI partecipanti al SUPERCONDOMINIO, insegne o targhe luminose o dipinte, bandiere e/o altri mezzi pubblicitari e non, di qualsiasi genere.

ARTICOLO 14 – Disposizioni finali

a) Il presente Regolamento supercondominiale è obbligatorio per tutti i partecipanti al SUPERCONDOMINIO, loro inquilini, successori o comunque aventi causa a qualsiasi titolo.

b) Le disposizioni del presente regolamento supercondominiale, per ciò che riguarda la disciplina interna dell'uso degli Enti comuni e le norme relative all'Amministrazione, potranno essere variate con delibera assembleare. Tale delibera dovrà essere approvata con più del 50% dei decimillesimi di SUPERCONDOMINIO e la maggioranza degli intervenuti.

c) Per tutto quanto non contemplato nel presente Regolamento valgono le disposizioni di Legge.

ARTICOLO 15 – Norme transitorie

Molti contratti di locazione, oggi vigenti nel complesso, sono stati stipulati prima della formalizzazione del presente regolamento. Conseguentemente le nuove regolamentazioni e sanzioni previste verranno applicate in modi e termini opportuni considerando la non conoscenza, o non accettazione preventiva, delle medesime da parte degli inquilini che hanno stipulato contratti di locazione antecedenti alla formalizzazione del presente regolamento. Si evidenzia che è responsabilità del locatore rendere noto e far accettare ai futuri inquilini, o agli attuali in occasione di rinnovi di contratti di locazione oggi in essere, il presente regolamento così come le future delibere assembleari. Si rammenta che in caso di rinnovi di contratti di locazione, se non già effettuato, dovranno essere inderogabilmente asportate le antenne eventualmente posizionate sui terrazzi di proprietà esclusiva.

S

Si dà atto e si precisa che a Fondo "Sei - Fondo Portafoglio" (Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso gestito da Zero SGR Spa con sede in Via Vittor Pisani 14 - 20124 Milano codice fiscale 05394760960) in seguito per brevità FONDO SEI è concessa la facoltà di:

- occupare e/o utilizzare le superfici del SUPERCONDOMINIO per le esigenze del cantiere che deve intervenire sui CONDOMINII per alcuni interventi di ristrutturazione;
- realizzare uno o più uffici vendite, nell'ambito delle unità condominiali di proprietà, esponendo a titolo gratuito nell'ambito delle superfici dei CONDOMINII e/o del SUPERCONDOMINIO segnalazioni e/o insegne propagandistiche senza obbligo di alcun corrispettivo al CONDOMINIO e/o al SUPERCONDOMINIO;
- implementare il capitolato di manutenzione del verde, deliberato dall'assemblea, su tutto o parte delle superfici a verde in gestione del SUPERCONDOMINIO, al fine di migliorare l'aspetto estetico e la manutenzione. I maggiori costi di tali implementazioni saranno a carico di FONDO SEI che potrà tuttavia in tal caso scegliere il fornitore del servizio a cui affidare tutta la manutenzione del patrimonio a verde
- modificare, a propria cura e spese, le parti comuni che riterrà più convenienti il tutto ben s'intende nel rispetto delle norme di legge, al fine di aumentare la possibilità di parcheggio di automobili nel SUPERCONDOMINIO. Tale modifica potrà essere effettuata lungo le strade del SUPERCONDOMINIO e purché non vengano modificate in modo significativo le parti a verde del complesso immobiliare. Gli spazi ad uso posti auto eventualmente realizzati verranno utilizzati da partecipanti al SUPERCONDOMINIO, in base ad opportuna regolamentazione da definirsi a cura di FONDO SEI.

Le autorizzazioni di cui sopra a favore di FONDO SEI:

- hanno validità anche successivamente all'approvazione della presente scrittura
- decadranno qualora gli interventi non vengano eseguiti entro il 31-12-2020.

Il SUPERCONDOMINIO, a mezzo di proprio rappresentante, dovrà prestare la propria collaborazione e sottoscrivere le opportune autorizzazioni previste dalle normative vigenti affinché FONDO SEI possa realizzare gli interventi di cui sopra.

Nessun compenso, per gli interventi di cui sopra, dovrà essere corrisposto da FONDO SEI al SUPERCONDOMINIO o suoi aventi causa.

ARTICOLO 16 - Foro Competente

Per ogni eventuale controversia relativa al presente regolamento di SUPERCONDOMINIO si riconosce la competenza esclusiva del foro di Milano.

Milano,

[Signature]

Vasily Babitskiy

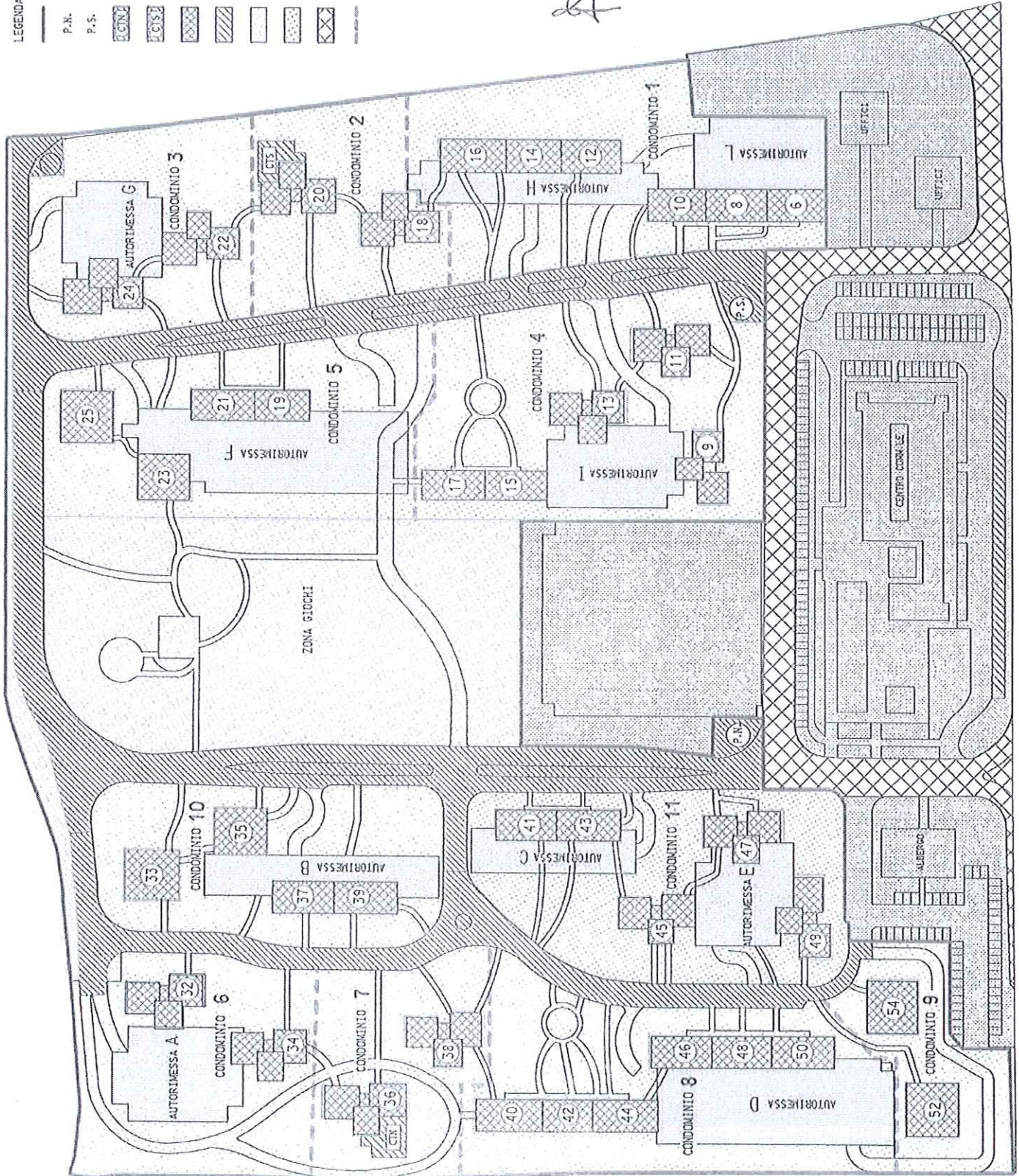
[Signature]

[Signature]

scala 1:1 0 20m 100m

LEGENDA

- PERIMETRO COMPLESSO
- P.N.
- P.S.
- CTN
- CTS
- EDIFICI
- PROPRIETA' SUPERCONDominio (STRADA INTERNA)
- PROPRIETA' SUPERCONDominio
- PROPRIETA' DI TERZI IN MANUTENZIONE SUPERCONDominio
- STRADA ASSISTANTE INGRESSO
- CONFINE TRA CONDINI



Handwritten signature and initials.

Allegato " B " al Regolamento di Supercondominio Sporting Mirasole

SUPERCONDOMINIO SPORTING MIRASOLE
NOVERASCO DI OPERA (MILANO)
TABELLA MILLESIMALE

CONDOMINIO	NUMERO	DECIMILLESIMI DI SUPERCONDOMINIO	MILLESIMI DI RISCALDAMENTO CENTRALE SUD	MILLESIMI DI RISCALDAMENTO CENTRALE NORD
Condominio	1	1.191,32	249,18	
Condominio	2	552,70	124,33	
Condominio	3	588,86	124,01	
Condominio	4	1.300,40	283,32	
Condominio	5	1.077,59	219,16	
Condominio	6	591,78		110,18
Condominio	7	552,70		110,47
Condominio	8	1.185,22		221,67
Condominio	9	580,76		109,89
Condominio	10	1.046,35		196,00
Condominio	11	1.332,32		251,79
Totali		10.000,00	1.000,00	1.000,00



