

**Regolamento del Supercondominio**  
**“QUARTIERE MEDIOLANUM”**  
**costituito dal complesso Immobiliare in via XV Martiri a Vimodrone**  
**(MI)**

**ART. 1 – IDENTIFICAZIONE DEL SUPERCONDOMINIO**

Formano oggetto del presente regolamento di supercondominio denominato “QUARTIERE MEDIOLANUM” il terreno (percorsi pedonali, carrai e giardino) compreso tra i fabbricati costituenti l’isolato individuato nel perimetro identificato da via XV Martiri.

Gli edifici, le parti di cortile, le parti di giardino, i partecipanti, gli amministratori, i rappresentanti, i consiglieri, le tabelle, ecc., distinti con una delle lettere A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI, appartengono rispettivamente ai condominii come indicato nella seguente tabella:

DENOMINAZIONE CONDOMINIO	MAPPALE	SCALE
Condominio “A1”	37	SCALE 1/2
Condominio “A2”	41	SCALE 9/10
Condominio “B1”	40	SCALE 7/8
Condominio “B2”	44	SCALE 16/17
Condominio “C1”	38	SCALE 3/4
Condominio “C2”	39	SCALE 5/6
Condominio “C3”	43	SCALE 14/15
Condominio “D1”	47	SCALE 22/23
Condominio “D2”	45	SCALE 18/19
Condominio “E”	46	SCALE 20/21
Condominio “F”	48	SCALE 26/27/28/29/30/31
Edificio “G2”	49	Un appartamento
Condominio “H”	42	SCALE 11/12/13
POSTI AUTO ESTERNI	119+19	-----

Detti condomini fanno parte dell’unico supercondominio denominato “QUARTIERE MEDIOLANUM”, questo è disciplinato dalle disposizioni previste per il condominio in genere, salvo quanto disposto col presente regolamento.

Ciascun singolo Condominio è disciplinato con un proprio regolamento interno e con una gestione economica separata (anche agli effetti del riparto spese) e con autonomo elenco delle parti comuni di spettanza esclusiva ai condomini di ciascun fabbricato.

Al centro dell’area supercondominiale, sorge un fabbricato frutto di una convenzione urbanistica. Tale fabbricato è destinato attualmente ad asilo ed è da ritenersi un corpo a sé stante e non facente parte del condominio; anche ai fini delle spese, il fabbricato de quo non concorre alle spese di gestione.

**ART. 2 – PARTI COMUNI SUPERCONDOMINIALI**

Sono di uso comune a tutti i condominii A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI:

- 1) il terreno (indicato con tratteggio rosso nella planimetria allegata al presente regolamento) ubicato nel Comune di Vimodrone e distinto in catasto terreni al foglio 16, particelle catastali n°.

- 19-119-41-42-40-44-38-37-39-43-47-45-46-48-49 evidente altresì dall'estratto mappa catastale sempre allegato al presente regolamento;
- 2) i percorsi pedonali e carrai, il giardino, le alberature, la rete di fognatura ed impiantistica che si trovano sul terreno di cui al precedente punto 1);
  - 3) la recinzione perimetrale su Via XV Martiri;
  - 4) le parti e gli impianti destinati all'uso comune di tutti i partecipanti al supercondominio "QUARTIERE MEDIOLANUM", che in base ai titoli di acquisto risultano appartenere ai vari condominii A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI.

### **ART. 3 – VALORE DELLE QUOTE DEI PARTECIPANTI**

La costruzione e la manutenzione dei passaggi carrai e per tutte le aree destinate a cortile e giardino, con vincolo di uso in comunione a favore di tutti i lotti dell'isolato, è a carico di ogni lotto in ragione della cubatura municipale fabbricata su ciascun lotto dell'intero isolato. I valori millesimali, calcolati sulle superfici di tutti i condominii, ragguagliati a quelli dell'intero supercondominio (comprendente i tredici condominii) sono indicati nella tab. A allegata al presente regolamento; essa pertanto indica quale sia la partecipazione di ogni singolo condominio alle spese comuni super condominiali. In base a detta tabella vengono ripartite le spese generali per la gestione del supercondominio e quelle straordinarie ove vengano approvate dall'assemblea di supercondominio.

I valori espressi in millesimi, che esprimono la misura della partecipazione dei singoli condomini alle cose comuni supercondominiali sono indicati nella tabella B, specifica di ogni condominio costituente il supercondominio. In essa sono espressi i valori delle singole proprietà calcolate in riferimento ai millesimi dei singoli lotti così come indicato in tabella A.

I valori indicati nella tabella B saranno quelli da prendere in considerazione ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere.

Ai dodici condominii, nella persona dell'amministratore condominiale incaricato, spetta di curare la riscossione dei contributi dai rispettivi condomini e di provvedere al versamento delle quote dovute al supercondominio "QUARTIERE MEDIOLANUM", rispondendo ciascuno dei propri condomini.

### **ART. 4 – OBBLIGHI DEI CONDOMINI**

Tutti i condomini e l'appartamento facente parte dell'edificio G2 devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti di uso comune, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni.

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di particolare sua proprietà, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118C.C).

Il condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato presso lo stabile. Ciascun condomino ha l'obbligo per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità; nonché di imporre l'osservanza del regolamento stesso e sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministratore del supercondominio le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati nonché degli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del supercondominio;
- a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del supercondominio fino al giorno della vendita, tenuto conto a carico dell'alienante delle spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate od in corso, ed anche da iniziarsi al momento della vendita;
- in caso di frazionamento di un'unità immobiliare a determinare d'accordo con gli altri interessati le quote di valore e di contributi da assegnarsi a ciascuna frazione.

Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'Amministrazione per le unità alienate.

Non ottemperandosi al disposto, nel caso di frazionamento, a ciascuno degli aventi diritto sulle distinte parti di unità immobiliare frazionata, potrà essere dall'Amministrazione richiesto il pagamento dell'intera quota dovuta per l'unità stessa.

#### **ART. 5 – OPERE DEI CONDOMINI SEMPLICI SULLE PARTI COMUNI SUPERCONDOMINIALI**

Gli undici condominii parziali A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI, che compongono il supercondominio "QUARTIERE MEDIOLANUM", possono collocare nel terreno e nelle strade di cui al precedente art. 2, punto 1, a loro cura e spese, condutture, linee elettriche, telefoniche o altro per assicurare o migliorare l'efficienza dei loro impianti, purché non impediscano agli altri di farne parimenti uso, con l'obbligo della rimessa in pristino delle cose, nel più breve termine possibile.

Ogni intervento deve essere preventivamente comunicato e concordato con l'amministratore del Supercondominio. Qualora l'amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'assemblea di supercondominio da convocarsi all'uopo dall'amministratore entro e non oltre i 30 giorni dalla comunicazione dell'opposizione al condomino.

Trascorso tale termine senza che l'assemblea sia stata convocata, il condomino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la sua responsabilità nei confronti sia del supercondominio sia dei singoli condomini.

Inoltre ciascun condomino a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che all'interno degli spazi di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti di uso comune nell'interesse della comunione e dei singoli condomini salvo il diritto alla rifusione dei danni.

#### **ART. 6 – OPERE DEI CONDOMINI SEMPLICI SULLE PARTI DI PROPRIETÀ PROSPICIENTI LE AREE AD USO COMUNE**

Gli undici condominii parziali A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI, che compongono il supercondominio "QUARTIERE MEDIOLANUM", devono assoggettarsi per ciò che concerne l'estetica delle parti prospicienti il giardino/cortile a quanto indicato nel presente regolamento e a quanto stabilito di volta in volta dall'assemblea di supercondominio. In particolare deve essere salvaguardata una uniformità estetica nella scelta delle tende, del colore delle facciate, delle verande o di altri elementi da installare sulle facciate prospicienti i luoghi di uso e godimento comune. Pertanto ogni singolo condominio prima di deliberare opere orientate a quanto descritto dovrà comunicare e concordare con l'Amministratore del Supercondominio la tipologia e modalità delle opere secondo la procedura indicata nell'art. 5 del presente regolamento.

#### **ART. 7 – NORME RELATIVE ALL'USO DELLE COSE COMUNI SUPERCONDOMINIALI**

L'uso delle cose comuni è consentito a ciascun partecipante nella misura più ampia, purché venga rispettata la destinazione primaria delle stesse e non venga impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

La destinazione primaria del cortile/giardino è quella di dare aria e luce alle unità immobiliari che lo circondano e di consentire l'accesso alle unità del piano terra, mentre la destinazione secondaria dello stesso è quella di collocare pozzi di raccolta, canali, tubazioni, fili, oltre che essere luogo di passeggio/sosta per i condomini, stendere panni e di permettere il passaggio di autovetture purché non sia recato disturbo alla utilizzazione primaria.

L'uso del cortile/giardino o di altro impianto o servizio comune è consentito esclusivamente ai condomini.

##### **7.1 Sosta**

Il parcheggio nelle aree comuni non è consentito. E' consentita una breve sosta, solo ai condomini e solo per il tempo strettamente necessario ad effettuare eventuali operazioni di carico/scarico merci.

##### **7.2 Giardino**

**E' consentito il godimento del giardino da parte dei condomini del supercondominio. E' consentito**

il gioco dei bambini nel giardino esclusivamente nei seguenti orari: dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 20:00.

**Non è consentito lasciare incustoditi cani o animali domestici, essi devono essere sempre portati al guinzaglio ed è vietato che agli stessi sia permesso di effettuare le proprie deiezioni.**

**Non è consentito dare da mangiare ai piccioni.**

### **7.3 Divieti**

Sulle cose di uso comune, indicate nel precedente art. 2, è vietato:

- a) depositare oggetti di qualsiasi genere;
- b) affiggere manifesti, targhe o cartelli;
- c) depositare immondizie o insudiciare comunque le strade, gli impianti o gli alberi;
- d) stendere panni o altro;
- e) danneggiare gli impianti o il giardino;
- f) lasciare incustodite bestie capaci di recare fastidio alle persone;
- g) fare schiamazzi, suonare, cantare in modo da turbare la quiete degli altri condomini;
- h) consentire ai bambini di giocare fuori dai luoghi stabiliti e dalle ore consentite;
- i) dare da mangiare ai piccioni
- j) compiere qualsiasi altro atto che sia causa di disturbo per gli altri.

L'infrazione a quanto precedente indicato comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate e il risarcimento del danno, salvo altre azioni previste dalla legge.

Ciascun condomino è responsabile, a norma di legge, delle infrazioni al presente regolamento e dei danni recati alle cose comuni per fatto proprio o delle persone o animali o cose di cui deve rispondere.

### **ART. 8 – INNOVAZIONI**

Con la maggioranza, di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., possono essere disposte le innovazioni dirette al miglioramento e all'uso più comodo e al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni di cui al secondo comma 2 dell'art. 1120 c.c.

Per le innovazioni gravose o voluttuarie si applicano le norme di cui all'art. 1121 c.c.

### **ART. 10 – CONTRIBUTO PER LE SPESE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI SUPERCONDOMINIALI**

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni o destinate all'uso comune, nonché quelle per il funzionamento dei servizi comuni, fanno carico ai condomini, anche nel caso in cui gli stessi abbiano rinunciato ai loro diritti su quelle cose o all'uso di quei servizi.

Ai fini della ripartizione e degli artt. 1121, 1128 e 1136 c.c., le spese sono classificate in spese di ricostruzione, spese di rifacimento, spese di conservazione, spese di riparazione, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, spese di funzionamento, spese di illuminazione, spese urgenti, ecc.

Le spese di ricostruzione sono quelle che si rendono necessarie quando la parte o l'impianto da ricostruire siano andati, in tutto o in parte, distrutti per evento fortuito.

Le spese di rifacimento sono quelle dovute per rifare completamente o parzialmente la parte o l'impianto divenuti inefficienti per ragioni dipendenti dall'uso o dal deperimento dovuti a vetustà;

le spese di conservazione sono quelle di riparazione o di manutenzione ordinaria e straordinaria richieste dall'usura o dalla rottura causata dall'uso di opere, impianti o manufatti;

le spese di manutenzione sono quelle necessarie per conservare (mantenere in efficienza) le parti e gli impianti, compiute prima che si verifichino possibili lesioni (guasti o rotture),

le spese di riparazione sono quelle che vengono eseguite dopo quelle lesioni:

le spese di manutenzione ordinaria sono quelle prevedibili, necessarie per un normale godimento delle cose,

le spese di manutenzione straordinaria sono quelle imprevedute, che si rendono necessarie a seguito di eventi non prevedibili.

Sono considerate spese di riparazione di notevole entità quelle che superano di un quinto almeno il costo attuale (di mercato) delle opere, impianti o manufatti da riparare; spese molto gravose quelle per innovazioni il cui costo supera la metà della media aritmetica degli stanziamenti per spese ordinarie iscritti nel preventivo; spese voluttuarie quelle di cui all'art. 1121 c.c., destinate alla costruzione o alla rinnovazione totale o parziale di opere, impianti o manufatti, aventi carattere migliorativo, qualora le parti nuove o rinnovate presentino, rispetto alle altre parti dell'edificio, un carattere di superfluità, dal punto di vista sia estetico sia funzionale, tenuto conto anche dei progressi della tecnica e delle esigenze del momento, in rapporto ai caratteri e alla struttura del condominio; spese urgenti, ai fini dell'art. 1134 c.c., quelle che, se differite, possono essere conseguenza di un danno alle cose comuni.

La misura dei contributi dovuti dai condomini è indicata negli articoli del presente regolamento.

#### **ART. 11 – SPESE PER LA RETE FOGNARIA, DI ACQUA, DI GAS E DI LUCE**

Le spese per i tratti comuni di rete della fognatura, dell'acqua, del gas e della luce, che attraversano il terreno comune indicato nel precedente art. 2, sono ripartite fra i condomini A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI in proporzione ai rispettivi totali di millesimi riportati nell'allegata tab. A.

#### **ART. 12 – SPESE PER LA RICOSTRUZIONE, IL RIFACIMENTO, CONSERVAZIONE E GESTIONE DELLA STRADA INTERNA**

Le spese per la ricostruzione, il rifacimento e la conservazione dei cortili, percorsi carrabili e accessi carrai con uso in comunione vengono ripartite in proporzione ai millesimi riportati nell'apposita tabella A.

#### **ART. 13 – SPESE PER LA RICOSTRUZIONE, IL RIFACIMENTO E LA CONSERVAZIONE DEL GIARDINO**

Le spese per il rifacimento e la manutenzione del giardino con uso in comunione vengono ripartite in proporzione ai millesimi dell'apposita tabella A.

#### **ART. 14 – ALTRE SPESE**

Ogni altra spesa non prevista negli articoli precedenti viene ripartita in base a quanto stabilito dall'art. 1123 c.c.

#### **ART. 15 – PREVENTIVO DELLE SPESE**

L'assemblea, all'inizio di ogni esercizio condominiale, approva un preventivo delle spese, il cui totale è ripartito in undici quote proporzionali ai millesimi contenuti, per ciascuno dei condomini, nelle allegate tabelle.

#### **ART. 16 – FONDI PER LE SPESE**

Ciascuno degli undici condomini provvede, nel termine di trenta giorni dalla richiesta, al versamento delle quote all'amministratore del supercondominio, nella figura del singolo amministratore condominiale.

#### **ART. 17 – ESERCIZIO SUPERCONDOMINIALE**

L'esercizio condominiale si chiude ogni anno il 30 novembre e l'amministratore entro il 20 dicembre, sottopone il relativo rendiconto all'approvazione dell'assemblea.

Le somme a consuntivo che risultano a debito o a credito di ciascuno dei condomini A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI vengono comunicate agli amministratori degli stessi, per il necessario conguaglio, al quale dovrà essere provveduto a pareggio della quota che ciascuno ha versato come acconto durante l'esercizio precedente; conguaglio che verrà contabilizzato distintamente dalle partite relative al nuovo esercizio.

In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre l'amministratore ha facoltà, trascorsi 15 giorni dall'intimazione di un'ultima diffida a mezzo raccomandata, di sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

#### **ART. 18 – ORGANI SUPERCONDOMINIALI**

Gli organi del supercondominio sono:

- L'amministratore;
- il Consiglio dei condomini;
- l'assemblea di supercondominio;

#### **ART. 19 – AMMINISTRATORE**

L'assemblea di supercondominio, con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c., nomina un amministratore del supercondominio, scegliendolo fra gli amministratori degli undici condomini A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI o anche un amministratore esterno ad essi. L'amministratore dura in carica per un esercizio e può essere confermato con la stessa maggioranza stabilita per la nomina.

#### **ART. 20 – ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE**

L'amministratore svolge le attribuzioni previste dagli artt. 1130 e 1131 c.c., e tiene un registro dei verbali dell'assemblea, un registro delle entrate e delle uscite, un elenco dei condomini, un elenco dei rappresentanti e uno dei consiglieri nominati dalle assemblee di ciascuno dei condomini A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI

L'amministratore compila il rendiconto annuale alla fine di ogni esercizio con lo stato di riparto da sottoporre all'assemblea.

L'amministratore compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini, e ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione da depositarsi su specifico conto corrente bancario, salvo diverse modalità stabilite dall'assemblea.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione che non siano state riconosciute dall'assemblea o da provvedimento dell'autorità giudiziaria.

Sentito il Consiglio dei condomini, l'amministratore potrà ordinare lavori o spese necessarie urgenti, purché immediatamente convochi l'assemblea per ottenerne la ratifica.

L'amministratore invece non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore senza previa autorizzazione dell'assemblea.

L'amministratore, senza necessità di specifico e speciale mandato dell'assemblea, può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi, previa espressa messa in mora.

L'amministratore deposita, altresì, il Regolamento del condominio, nel testo vigente, ed ove tale deposito non sia già stato effettuato, presso le sedi competenti.

In caso di dimissioni, revoca o cessazione dall'incarico, l'amministratore resterà in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina di un nuovo amministratore, al quale dovrà consegnare tutta la documentazione contabile e amministrativa relativa al condominio.

L'amministratore dimissionario, revocato o cessato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione.

#### **ART. 21 – CONSIGLIERI SUPERCONDOMINIALI E CONSIGLIO DEI CONDOMINI**

I consiglieri di supercondominio sono in numero di tredici – uno per ogni condominio semplice – vengono nominati dalle rispettive assemblee condominiali per la durata di un esercizio e sono rieleggibili. Essi costituiscono il consiglio dei condomini che è l'organo consultivo dell'amministratore. A quest'ultimo spetta di convocarlo e di fornire a ciascuno dei suoi componenti le informazioni che riguardano l'andamento dell'amministrazione del supercondominio.

I consiglieri condominiali sono portavoce e rappresentanti dei loro condomini e adottano le loro determinazioni a seguito di quanto discusso e votato dalla maggioranza nelle singole assemblee intercondominiali. Non possono delegare altri a partecipare, in loro vece, all'assemblea supercondominiale e, ai fini della costituzione di questa, dispongono complessivamente di tanti voti quanti sono i millesimi assegnati al proprio condominio semplice dalla tabella millesimale A allegata

al presente regolamento.

#### **ART. 23 – COMPOSIZIONE DELL'ASSEMBLEA SUPERCONDOMINIALE**

L'assemblea supercondominiale si compone di tutti i condomini dei condominii semplici A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI che possono delegare anche il proprio rispettivo consigliere intercondominiale o uno dei condomini del proprio condominio.

#### **ART. 24 – ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA**

L'assemblea provvede:

- a) alla nomina e alla conferma dell'amministratore con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c.;
- b) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio e alla ripartizione di esse fra i condominii A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI
- c) all'approvazione delle innovazioni e delle opere di manutenzione straordinaria;
- d) all'approvazione del rendiconto annuale e alla relativa ripartizione del suo importo fra gli undici condominii;
- e) all'espressione del parere vincolante sui lavori che ciascuno degli undici condominii deve compiere in materia di manutenzione e di estetica delle facciate, comprensive dei balconi, delle finestre, delle tende e di altre parti visibili dall'esterno;
- f) all'esecuzione diretta dei lavori di cui alla precedente lett. e), a spese del condominio semplice interessato qualora questo non vi provveda, secondo il parere predetto, entro il termine stabilito; parere che può essere espresso anche se non richiesto;
- g) all'approvazione e/o modifica del regolamento di supercondominio per la gestione dei parcheggi e dei giardini.

#### **ART. 25 – CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA SUPERCONDOMINIALE**

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 20 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed, in via straordinaria, quando l'amministratore lo reputi necessario, o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da almeno due condomini, che rappresentino almeno un sesto del valore del supercondominio, o allorché si verificano i casi urgenti o non rinviabili.

L'assemblea viene convocata dall'amministrazione con avviso da comunicare a tutti i condomini dei condominii A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI nonché ai loro rispettivi amministratori almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, mentre nei casi in cui gli argomenti da trattare debbano essere preventivamente deliberati dalle assemblee dei singoli condominii, il termine per la comunicazione predetta dovrà essere di almeno venti giorni. L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima convocazione, delle materie da discutersi od ordine del giorno, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 c.c. In mancanza dell'amministratore l'assemblea può essere convocata da un consigliere o da ogni condomino.

#### **ART. 26 – COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI**

La costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni sono regolate dall'art. 1136 c.c., tenuto conto, per le maggioranze, che i rappresentanti dei condomini parziali (consiglieri), nella loro veste di mandatari, sono tenuti, in seno all'assemblea supercondominiale, a esprimere la volontà del condominio al quale appartengono.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte di condomini, e sempreché essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali; le maggioranze richieste per la validità della convocazione, come per la validità delle deliberazioni, dovranno essere riferite alla totalità dei soli interessati. Della convocazione sarà data comunque notizia a tutti i condomini.

I singoli condomini devono astenersi pertanto dal partecipare a deliberazioni aventi per oggetto cose o servizi a cui non abbiano interesse, o che riguardino rapporti di fornitura o lavoro tra essi e il condominio.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno dei condomini presenti al momento della costituzione, successivamente si sia venuto ad assentare.

#### **ART. 27 – FORMALITÀ PRELIMINARI E DIREZIONE DELL'ASSEMBLEA**

Gli intervenuti all'assemblea, nominano di volta in volta, un presidente e un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio presenti all'assemblea.

L'incarico di segretario può essere conferito all'amministratore, salvo incompatibilità per conflitto di interessi.

La regolarità della convocazione dell'assemblea viene accertata dal presidente unitamente a chi ne faccia richiesta all'inizio della seduta, mediante esame dei documenti relativi, e la validità della sua costituzione, contestualmente dichiarata, è efficace per tutta la sua durata, anche se una parte degli intervenuti si assenta dalla riunione.

L'assemblea è diretta dal presidente, il quale può prescrivere quanto serve perché la trattazione degli argomenti avvenga in modo ordinato, regola la discussione e la dichiara chiusa, quando la ritiene sufficiente.

#### **ART. 28 – VERBALE DELL'ASSEMBLEA**

Il verbale dell'assemblea viene redatto dal segretario, seguendo le direttive del presidente, entro cinque giorni dalla seduta, sulla base degli appunti presi durante la stessa, a meno che uno degli intervenuti non chieda che la compilazione del verbale o di parti di esso, avvenga durante la medesima. Nel qual caso, i presenti vengono invitati, al termine della riunione, a sottoscrivere il verbale stesso.

Chi chiede l'iscrizione a verbale di dichiarazioni pertinenti, deve dettarne il testo al segretario. Sulla pertinenza delle dichiarazioni, decide, a richiesta di uno dei presenti, l'assemblea a maggioranza di voti.

Il verbale deve contenere l'indicazione del luogo e la data dell'adunanza, l'ordine del giorno, il cognome e il nome degli intervenuti, la nomina del presidente e del segretario, la constatazione della regolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea, un sommario resoconto della discussione, il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna e le dichiarazioni pertinenti di cui al secondo comma del presente articolo.

Il verbale viene firmato dal presidente e dal segretario e deve essere trascritto nell'apposito registro o raccolto in un fascicolo da rilegare periodicamente, previa sottoscrizione di ciascuna pagina di esso. Le deliberazioni aventi per oggetto innovazioni od opere di straordinaria amministrazione devono essere sottoscritte da tutti gli interventi.

Copia del verbale deve essere trasmessa ai consiglieri e agli amministratori dei singoli condomini, che provvederanno ad informare tutti i condomini.

#### **ART. 29 – SANZIONI**

Per le infrazioni alle norme relative all'uso delle parti comuni e a quelle stabilite dal presente regolamento, l'amministrazione ha la facoltà di applicare ai condomini ed esigere dagli stessi l'importo di penalità. Dette penalità possono essere applicate anche per le infrazioni commesse da familiari dipendenti, conduttori ed occupanti delle differenti proprietà immobiliari.

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento l'assemblea di volta in volta potrà applicare una sanzione pecuniaria da euro 200 a euro 2000 salvo beninteso l'eventuale risarcimento del danno ed impregiudicato ogni diritto del condominio e dei singoli.

Le sanzioni sono inflitte dall'amministratore, il quale, quando ritiene che la loro misura debba superare la metà del massimo sopra stabilito, dovrà sentire il parere vincolante del consiglio dei condomini. Il ricavato della penale sarà devoluto, conformemente al disposto dell'art.17 del presente regolamento.

#### **ART. 30 – RELAZIONE TRA LE CLAUSOLE DEL REGOLAMENTO SUPERCONDOMINIALE E DEGLI ALTRI**

## REGOLAMENTI

Le norme del presente regolamento e quelle dei regolamenti relative ai condomini semplici A1, A2, B1, B2 C1, C2, C3, D1, D2, E, F, G2, H, POSTI AUTO ESTERNI s'intendono integrate a vicenda e, in caso di contrasto fra le une e le altre, l'interpretazione delle stesse è data dall'assemblea supercondominiale.

Il presente regolamento è costituito da 9 (nove) pagine oltre allegata tabella A e mappa catastale.

QUARTIERE MEDIOLANUM DI VIMODRONE - VIA XXV MARTIRI	
TABELLA PARTI COMUNI - SUPERCONDOMINIO	
	tabella
EDIFICIO A1	<b>43,891</b>
EDIFICIO A2	<b>44,204</b>
EDIFICIO B1	<b>59,866</b>
EDIFICIO B2	<b>57,644</b>
EDIFICIO C1	<b>54,797</b>
EDIFICIO C2	<b>54,795</b>
EDIFICIO C3	<b>54,781</b>
EDIFICIO D1	<b>54,919</b>
EDIFICIO D2	<b>54,886</b>
EDIFICIO E	<b>43,895</b>
EDIFICIO F	<b>391,685</b>
EDIFICIO G2	<b>1,734</b>
EDIFICIO H	<b>73,622</b>
POSTI AUTO ESTERNI	<b>9,281</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1000,000</b>