



Consorzio
Cooperativo
Ca'Granda

"VILLAGGIO COOPERATIVO GRAZIOLI"



VIA GRAZIOLI, 31/33

REGOLAMENTO DI SUPERCONDOMINIO

REGOLAMENTO DEL SUPERCONDOMINIO

“VILLAGGIO COOPERATIVO GRAZIOLI”

Via Grazioli, n. 31/33 MILANO

Premessa

Il Consorzio Ca' Granda, espressione del Movimento Cooperativo, ha realizzato il Villaggio Cooperativo di via Grazioli, quale nuova realtà dell'abitare.

Il comportamento dei suoi abitanti si richiama agli ideali di solidarietà propri della cooperazione.

Il reciproco rispetto, la partecipazione e la condivisione nella pratica quotidiana sono principi imprescindibili che regolano la vita del Villaggio Cooperativo.

Il Villaggio Cooperativo realizza un modello più alto di convivenza e di crescita civile e rappresenta una positiva realtà di integrazione sociale.

Il Villaggio Cooperativo si caratterizza per l'apertura al territorio, per la ricchezza dei rapporti con tutte le organizzazioni civili e democratiche e gli enti pubblici e privati.

L'osservanza dei propri diritti e di quelli altrui si intreccia con il quadro dei doveri, ed il Regolamento che li racchiude è lo strumento essenziale per la gestione del Villaggio Cooperativo.

Il Regolamento generale del condominio è un mezzo per creare le migliori condizioni di convivenza e parimenti di dotare tutti i residenti di un valido strumento in grado di prevenire il sorgere del contenzioso e di fornire una guida corretta per il comportamento di ognuno.

Il Regolamento non potrà prevedere ed esaurire tutti gli aspetti della vita quotidiana nel contesto del Villaggio Cooperativo: sarà sempre indispensabile quindi che ogni socio di Cooperativa, ogni proprietario di alloggio, tutti i residenti nel loro insieme richiamino i propri comportamenti agli ideali di solidarietà e di rispetto reciproco.

Art. 1 Il presente regolamento disciplina tutti i rapporti supercondominali inerenti il complesso immobiliare, realizzato dal Consorzio Cooperativo Ca' Granda Società Cooperativa – in Milano, via Grazioli, n. 33 iscritto al catasto nel foglio 97 particella 143 (aggiungere dati concessione edilizia, quando ci saranno) denominato “Villaggio Cooperativo Grazioli”.

Fanno parte del complesso immobiliare i seguenti edifici:

- 1) Edificio “A1” costituito da n. 22 appartamenti;
- 2) Edificio “A2” costituito da n. 15 appartamenti;
- 3) Edificio “A3” – “A5” – “E1” – “E2” – “F” costituito da n. 94 appartamenti;
- 4) Edificio “A4” costituito da n. 21 appartamenti;
- 5) Edificio “B” costituito da n. 20 appartamenti;
- 6) Edificio “B1” costituito da n. 21 appartamenti;
- 7) Edificio “C” costituito da n. 22 appartamenti;

- 8) Edificio "C1" costituito da n. 21 appartamenti;
- 9) Edificio "D" costituito da n. 14 appartamenti;
- 10) Edificio "Interrato" costituito da n. 288 box e n. 38 posti moto.

Il perimetro su cui insistono tali edifici è delimitato dalle vie Grazioli, Zambelli e Cialdini, meglio rappresentato nelle planimetrie allegata al presente regolamento (Allegato "A"), per farne parte integrante e sostanziale.

Ciascun edificio è disciplinato da un proprio regolamento interno con gestione economica separata (anche agli effetti del riparto spese) e con autonomo elenco delle parti comuni di spettanza esclusiva agli assegnatari di ciascuna cooperativa a proprietà indivisa od agli assegnatari (o successivi acquirenti) di ciascuna cooperativa a proprietà divisa.

Art. 2. Ai fini del presente regolamento ai singoli condomini vengono attribuiti i millesimi indicati nella tabella allegata al presente regolamento (Allegato "B").

Art. 3 Sono di proprietà comune del supercondominio, in modo indivisibile ed inalienabile, e dovranno restare indivisi al servizio dei condomini:

- a) il suolo su cui sorge il complesso edilizio ed il relativo sottosuolo;
- b) la rete fognaria ed i canali di scarico delle acque bianche e nere fino ai punti ove si attaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive;
- c) l'impianto idrico fino ai singoli edifici;
- d) l'impianto elettrico fino ai singoli edifici;
- e) l'impianto citofonico fino ai singoli edifici;
- f) la recinzione che delimita l'area di proprietà del Villaggio, compresi il cancello pedonale ed il cancello carraio;
- g) lo spazio antistante e retrostante gli edifici;
- h) i giardini, le aiuole e le aree a verde colorate in grigio nella planimetria allegata al presente regolamento (Allegato "A/3");
- i) i marciapiedi che contornano gli edifici colorati in grigio nella planimetria allegata al presente regolamento (Allegato "A/3");
- j) il locale adibito a cabina elettrica piano primo interrato colorato in grigio nella planimetria allegata al presente regolamento (Allegato "A/2");
- k) il locale adibito a centrale termica al piano primo interrato colorato in grigio nella planimetria allegata al presente regolamento (Allegato "A/2"); e l'intero impianto per la fornitura del gas, relative condutture, serbatoi, centraline ed accessori di diramazione ai singoli edifici;
- l) il locale adibito a sotto centrale termica al piano secondo interrato colorato in grigio nella planimetria allegata al presente regolamento (Allegato "A/1");
- m) il locale adibito a centrale idrica al piano secondo interrato colorato in grigio nella planimetria allegata al presente regolamento (Allegato "A/1");

- n) i locali colorati in grigio nella planimetria allegata al presente regolamento (Allegato "A/1-A/2-A/3");
- o) gli impianti ed i servizi di carattere generale e comuni ai condomini "Edificio A1" - "Edificio A2" - "Edificio A3" - "Edificio A4" - "Edificio A5" - "Edificio B" - "Edificio B1" - "Edificio C" - "Edificio C1" - "Edificio D" - "Edificio E1" - "Edificio E2" - "Edificio F", fra i quali: l'impianto per l'illuminazione elettrica del giardino comune supercondominiale; l'impianto dell'acqua che serve per l'uso del giardino, con tutte le relative installazioni ed attrezzature (tubazioni, idranti, tubi flessibili in gomma e canapa, autoclave ecc.); il giardino comune supercondominiale, con piante, siepi, fiori, prati, viali, ecc.

Sia gli spazi aperti, che i locali chiusi di proprietà del Supercondominio sono identificati con il subalterno 1 sulle planimetrie allegate.

Art. 4 Si dà atto che tutti gli stabili e tutto il giardino centrale sono attraversati dalle tubazioni per il riscaldamento e dalle canalizzazioni per il passaggio della fibra ottica e dei cavi AEM / ENEL / MILANO ENERGIA, citofoni, ecc. Si precisa che qualora le suddette canalizzazioni e tubazioni dovessero attraversare i locali cantine e parti comuni di ogni singolo stabile, pur rimanendo di esclusiva proprietà dei condomini dello stabile nel quale si trovano i locali stessi, sono vincolati con servitù perpetua a favore del supercondominio beneficiario della servitù di cui trattasi e dovranno mantenere in perpetuo l'anzidetta loro destinazione, con libero accesso da corridoi e ingressi. Nessun corrispettivo sarà dovuto dal supercondominio per la predetta servitù.

Sono gravati di servitù di uscita d'emergenza tutti i corselli carrai ed i corridoi comuni dei piani interrati di proprietà dei singoli condomini.

Il locale immondezzaio di proprietà del condominio "C1" evidenziato sulla planimetria con colore azzurro e tratteggio diagonale (Allegato "A/3") è gravato di servitù d'uso a favore del condominio "D".

Art. 5 Sono di proprietà ed uso esclusivo di ogni singolo edificio (salve le eccezioni di cui al presente regolamento o indicate nei titoli di acquisto) tutte le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento esclusivi di ogni singolo edificio, salve le deroghe espressamente contenute nel presente regolamento o nei titoli di acquisto. L'aggiunta di opere, installazioni o manufatti, successivamente alla realizzazione degli edifici, deve essere preventivamente autorizzata dall'assemblea del supercondominio.

Art. 6 Le quote di comproprietà sulle parti comuni supercondominiali sono ripartite fra i condomini come indicato nella tabella allegata al presente regolamento supercondominiale (Allegato "B"); In seno ad ogni edificio, la quota di comproprietà sulle parti comuni supercondominiali di spettanza dell'edificio è ripartita fra i proprietari delle singole porzioni dell'edificio medesimo secondo quanto stabilito nel regolamento interno di condominio.

Art. 7 L'impianto di riscaldamento è costituito da un'unica centrale termica, che servirà tutto il complesso degli edifici formanti il supercondominio. Ogni condomino è obbligato per sé, suoi eredi successori e aventi causa a qualunque titolo, anche in via solidale ed indivisibile, ad accettare le condizioni tutte stabilite dal supercondominio per quanto ne riguarda le spese di esercizio e la scelta dell'azienda erogatrice del servizio. Nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle spese di riscaldamento, anche nel caso decidesse di non usufruire di tale servizio.

La ripartizione delle spese di riscaldamento ed erogazione dell'acqua calda dovrà avvenire secondo i seguenti criteri:

- 20% delle spese totali ripartite in misura fissa, cioè in proporzione ai millesimi di proprietà per i subalterni da 12 a 261 più i subalterni 550, 551, 552 e 553 (Questa ripartizione serve ad armonizzare i costi relativi alle dispersioni di calore delle parti comuni e ad evitare che venga spento completamente il riscaldamento in caso di assenze prolungate creando scompensi ai condomini vicini, ed inoltre a evitare rischi di danni alle tubazioni);
- 80% secondo il consumo rilevato dagli appositi strumenti installati.

Il Consorzio Ca' Granda ha stipulato un contratto per la fornitura dell'acqua calda sanitaria ed il servizio di climatizzazione invernale con la società "Milano Energia s.p.a."

Il suddetto contratto ha una durata di 10 anni e precisamente dal 1 ottobre 2006 al 30 settembre 2015 e si intenderà tacitamente rinnovato alle stesse condizioni per il corrispettivo dei vari servizi, qualora non intervenga da una delle parti formale disdetta, da comunicare con A.R., tre mesi prima della scadenza del periodo contrattuale (allegato "C").

E' vietato comunque di far uso in tutti i locali che compongono i condominii ed il supercondominio, compresi i box, di bombole a gas liquido o simili.

Art. 8 L'area colorata in grigio nella planimetria allegata (Allegato "A/3"); è destinata a giardino con obbligo del supercondominio di eseguire, con personale specializzato, tutte le opere necessarie per tappeti verdi, viali, aiuole, fiori, cespugli, alberi anche di alto fusto, campi da giuoco per bambini ecc. al fine di mantenere un giardino formante un complesso armonico, decoroso ed esteticamente riposante; vi è assoluto divieto di utilizzare detto giardino per la sosta di automezzi e veicoli di qualsiasi genere. E' assolutamente vietato a chiunque l'accesso, il passaggio o la sosta sull'area supercondominiale destinata a giardino, fatta sola eccezione per il personale addetto alla pulizia e manutenzione del giardino medesimo. E' vietato a chiunque il passaggio fra uno stabile e l'altro attraverso il giardino di proprietà supercondominiale, nonché la sosta sui marciapiedi che cordonano gli edifici.

Art. 9 L'ingresso pedonale a tutti gli stabili deve avvenire esclusivamente dal civico n. 33 di via Grazioli. L'accesso carraio di via Grazioli n. 31, è riservato ai veicoli dei proprietari / assegnatari dei box, nonché, indistintamente, a tutti gli abitanti del Villaggio, limitatamente però alle necessità di trasloco e, relativamente alle operazioni di carico e scarico per esigenze di riparazione, manutenzione e ristrutturazione. È vietato sostare con qualsiasi veicolo al di fuori degli spazi consentiti.

Art. 10 Le singole unità immobiliari degli edifici indicati all'art. 1 devono essere esclusivamente adibite ad uso abitazione e uffici. L'assemblea del supercondominio, con le maggioranze previste dal successivo art. 19, potrà comunque autorizzare un uso diverso purché non contrario alla moralità, al buon costume, all'igiene, alla tranquillità ed al decoro dei condomini.

È fatto divieto ai Condomini di destinare i propri box ad uso diverso da autorimesse private; in particolare è vietato utilizzarli a magazzino, deposito di merci infiammabili-deperibili, che diano cattive esalazioni, laboratorio, officina e quant'altro connesso all'esercizio di attività artigianale e professionale. Non sono altresì ammessi collegamenti, anche provvisori, all'impianto elettrico comune di illuminazione dei box.

È altresì vietato effettuare nei box riparazioni dell'auto ed il lavaggio della stessa.

Il gioco dei bambini negli spazi comuni esterni è consentito dalle ore 9 alle ore 12.30 e dalle ore 16 alle ore 18. Nel periodo estivo l'orario è prolungato fino alle 20. In ogni caso è vietato il gioco del pallone ed il gioco in bicicletta nelle rampe di servizio ai box.

E' vietato calpestare le zone a verde, sulle quali non è consentito alcun tipo di gioco.

E' vietato tenere in qualsiasi locale ed in genere in qualunque spazio, sia proprietà esclusiva che di proprietà comune, animali di qualsiasi specie ad eccezione di animali domestici, purché non arrechino disturbo ai Condomini, nel qual caso saranno allontanati.

Gli animali di qualsiasi specie non potranno liberamente circolare nelle parti comuni. I cani dovranno essere dotati di museruola e tenuti al guinzaglio.

E' assolutamente vietato consentire agli animali di qualsiasi specie di soddisfare i propri bisogni fisiologici nelle parti comuni, comprese quelle destinate a verde.

E' vietato collocare su terrazze, balconi e prospetti in genere oggetti che contrastino con l'estetica dell'edificio e senza le necessarie sicurezze.

E' vietato mantenere su balconi e terrazzi oggetti più alti del parapetto e mobili più alti di 1,75 metri di colore diverso da grigio.

E' vietato infiggere chiodi, ferri, ganci e simili sui muri di facciata.

E' vietato coltivare su balconi, terrazze e finestre piante rampicanti e sarmentose, che utilizzino come loro supporto i muri di facciata.

Balconi e terrazze non possono essere chiusi, anche parzialmente, da graticci, strutture o intelaiature di qualsiasi genere. E' possibile la sola installazione sulla ringhiera di una rete di sicurezza in plastica trasparente o di colore uguale alla ringhiera.

E' vietato stendere panni sui balconi, sugli spazi a verde e sulle terrazze ad altezza maggiore del parapetto, e tanto meno protenderli all'esterno anche dalle finestre.

Si fa obbligo di non provocare stillicidio durante l'annaffiamento dei fiori ed il lavaggio dei balconi e delle terrazze.

E' vietato battere o stendere tappeti o simili alle finestre e balconi al di fuori dell'orario compreso tra le ore 8 e le ore 10 del mattino.

E' vietato scuotere tovaglie da balconi e finestre.

Art. 11 E' consentito a cura e spese dei singoli Condomini, l'installazione di tende da sole in tessuto colore Grigio Canaletto, con cassonetto in alluminio e struttura con braccia a pantografo di colore GrigioGlitter come da indicato nell'allegato "E" al presente regolamento.

Art. 12 E' consentito a cura e spese dei singoli Condomini, l'installazione agli infissi di grate blindate impacchettabili e/o ad ante battenti con struttura in alluminio blindato color Grigio Raffaello e incroci in acciaio color nero come da indicato nell'allegato "F" e "F1" al presente regolamento.

Art. 13 E' consentito a cura e spese dei singoli Condomini, l'installazione agli infissi di zanzariere impacchettabili con struttura in alluminio color Grigio Raffaello da posizionarsi tra il serramento e la tapparella come da indicato nell'allegato "G" al presente regolamento.

Art. 14 L'assemblea supercondominiale, con le maggioranze previste dal successivo art. 19, delibera e dispone - con effetto obbligatorio e vincolante nei confronti di tutti i partecipanti al supercondominio, anche se dissenzienti - tutte le opere di manutenzione straordinaria ed in genere tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior godimento dei beni di proprietà supercondominiale.

Art. 15 Alla manutenzione ordinaria ed alla conservazione delle parti comuni supercondominiali provvede l'amministratore del supercondominio.

Art. 16 Sono spese "supercondominiali" quelle inerenti all'uso dei beni comuni supercondominiali, compresi i consumi di energia elettrica delle singole cantine e dei singoli box, nonché quelle che hanno lo scopo di mantenere in efficienza la proprietà supercondominiale, comprese le pulizie dei marciapiedi e dei viali, così pure le riparazioni sia ordinarie che straordinarie degli enti comuni supercondominiali e il pagamento dei premi assicurativi della polizza che il supercondominio stipulerà per la responsabilità civile per danni che potrebbero derivare, tra l'altro, dagli impianti e dai beni in genere di proprietà o gestiti dal supercondominio.

Sono altresì spese "supercondominiali" tutte le spese e gli oneri che, la Convenzione stipulata in data 27/10/2004, tra il Comune di Milano ed il Consorzio Cooperativo Ca'Granda, pone a carico del Consorzio stesso, comprese quelle derivanti dall'art. 8 (Manutenzione del verde pubblico attrezzato) della Convenzione medesima che si allega al presente regolamento (Allegato "D");

Le ripartizione delle spese "supercondominiali" avverrà come qui di seguito indicato:

1) quelle di interesse generale (quali gli oneri di portierato, le varie assicurazioni e contributi,

l'illuminazione delle parti comuni dello stabile, il servizio di riscaldamento, lo sgombero immondizia, fognature, acqua potabile, le spese di ordinaria o straordinaria amministrazione e manutenzione) saranno suddivise fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi della loro rispettiva proprietà, così come previsti nella tabella allegata (Allegato "B");

2) quelle per la manutenzione dei giardini, delle strade, dei manufatti e impianti di uso comune del complesso immobiliare saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di gestione spettanti, così come previsti nella tabella allegata (Allegato "B");

3) quelle relative alla manutenzione di impianti sportivi saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di gestione spettanti. Gli eventuali proventi per l'utilizzo di tali impianti andranno a copertura delle spese di manutenzione degli impianti sportivi stessi, il tutto secondo i criteri che stabilirà l'assemblea del supercondominio, con le maggioranze previste dal successivo art. 19.

Le quote condominiali dovranno essere versate all'amministratore del supercondominio entro e non oltre il termine indicato nella richiesta.

Il ritardo di oltre dieci giorni nel pagamento, comporterà l'applicazione a carico dei ritardatari di una penale per mora nella misura del tasso legale aumentato di 3 punti percentuali, applicata sulle somme non versate.

Trascorsi cinque giorni dalla scadenza predetta l'amministratore potrà agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi senza necessità di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea.

Art. 17 L'assemblea del supercondominio provvede:

- a) alla nomina ed alla revoca dell'amministratore del supercondominio e alla sua retribuzione;
- b) alla nomina dei membri del Consiglio di Supercondominio;
- c) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra gli edifici del supercondominio;
- d) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego dell'eventuale residuo attivo della gestione, entro i termini previsti dal presente regolamento;
- e) all'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni di cui al precedente art. 14, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- f) a quant'altro stabilito dalla legge o previsto dal presente regolamento.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenza e che non comportino una spesa di importo superiore al 10% dell'ultimo preventivo di spesa approvato; in questo caso dovrà provvedere alla convocazione di un'assemblea nel più breve tempo possibile per la ratifica di quanto da lui compiuto per motivi di urgenza.

Art. 18 L'assemblea di supercondominio è convocata, almeno una volta all'anno per l'adempimento di cui al punto d) dell'articolo precedente, mediante avviso da affiggere negli ingressi di tutti i condomini

almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la riunione e da comunicarsi, entro lo stesso termine, con lettera raccomandata a mani o a mezzo posta semplice a tutti gli aventi diritto di intervento.

L'avviso di convocazione deve contenere l'ordine del giorno, la data, l'ora ed il luogo fissato per l'incontro.

L'avviso può prevedere anche il giorno della seconda convocazione, in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. Chi ha diritto di intervenire alla riunione può farsi rappresentare, con delega scritta, soltanto da altri aventi diritto di voto in assemblea.

Art. 19 In prima convocazione l'assemblea è validamente costituita quando siano presenti tanti Condomini che rappresentino in proprio o per delega due terzi del valore in millesimi dell'edificio e due terzi dei partecipanti al Condominio.

In prima convocazione le deliberazioni dell'assemblea sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 500/millesimi delle quote di proprietà sulle parti comuni supercondominiali. In seconda convocazione le deliberazioni dell'assemblea sono valide se riportano un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al supercondominio e almeno un terzo delle quote millesimali di proprietà sulle parti comuni supercondominiali. Sia in prima che in seconda convocazione le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, ovvero le deliberazioni che concernono riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con le maggioranze richieste per la prima convocazione. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dall'articolo 14 del presente regolamento devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al supercondominio ed i due terzi delle quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni supercondominiali.

L'Assemblea nomina tra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario, che può essere l'Amministratore.

In nessun caso l'Amministratore potrà rappresentare i condomini.

Qualora una quota di condominio appartenga in comproprietà a più persone queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea.

Art. 20 Delle deliberazioni dell'assemblea dovrà essere redatto apposito verbale, da trascriversi entro sette giorni sull'apposito libro; tale verbale deve contenere:

- 1) luogo, data, ora dell'adunanza ora di inizio della medesima ed ordine del giorno;
- 2) il cognome ed il nome degli intervenuti con l'indicazione del valore delle rispettive quote millesimali;
- 3) il nominativo del presidente;
- 4) il nominativo del segretario;
- 5) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle delibere adottate con l'indicazione della maggioranza ottenuta;

6) qualunque dichiarazione di cui venga chiesta la trascrizione a verbale.

Art. 21 L'assemblea non può in alcun modo menomare i diritti di ciascun partecipante al supercondominio, i quali risultino dal presente regolamento, dai titoli di acquisto e dalle convenzioni, né modificare la destinazione delle parti comuni supercondominiali ed in genere la destinazione degli edifici supercondominiali.

Art. 22 Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i partecipanti al supercondominio, anche se dissenzienti. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al presente regolamento supercondominiale, ogni avente diritto può fare ricorso all'Autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende il provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa. Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti (art. 1137 C.C.)

Art. 23 Qualora l'Assemblea supercondominiale abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, i condomini dissenzienti possono, con atto notificato all'Amministratore, separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1132 c.c.. Se la causa ha dato esito favorevole al supercondominio, e ne derivano vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, *pro quota*, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

Art. 24 L'amministratore del supercondominio è nominato dall'assemblea supercondominiale. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'Autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini del supercondominio. L'amministratore del supercondominio dura in carica un anno, è rieleggibile, e può essere revocato in qualsiasi momento dall'assemblea supercondominiale o dispensato dalla stessa a seguito di dimissioni. L'amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione entro due mesi dalla data di dimissioni o di revoca e deve nello stesso termine consegnare al successore tutti i documenti e gli atti inerenti l'amministrazione. L'amministratore può inoltre essere revocato dall'Autorità giudiziaria nei casi previsti dal 3° comma dell'art. 1129 e dall'ultimo comma dell'art. 1131 Codice civile.

Art. 25 L'amministratore del supercondominio deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea supercondominiale e curare l'osservanza del presente regolamento;
- b) disciplinare l'uso delle cose di proprietà comune supercondominiale e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i partecipanti;

- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni supercondominiali e per l'esercizio dei servizi comuni, versando le somme su un apposito conto corrente bancario intestato al supercondominio;
- d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni supercondominiali;
- e) tenere una contabilità dalla quale risultino gli introiti e le spese, nonché la posizione individuale di ogni singolo condomino. Deve, inoltre, tenere raccolti tutti i documenti relativi alla gestione del supercondominio con speciale riguardo ai libri contabili, alla corrispondenza ed ai documenti giustificativi delle spese fatte e del libro dei verbali dell'assemblea;
- f) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno;
- g) rappresentare il supercondominio nei limiti dei poteri conferitigli dal presente regolamento ed agire in giudizio sia contro partecipanti al supercondominio, sia contro terzi. L'amministratore del supercondominio può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni supercondominiali; a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne, senza indugio, notizia all'assemblea del supercondominio. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art 26 L'amministratore ha facoltà di ispezionare l'interno degli appartamenti e dei locali, o farli ispezionare dai suoi incaricati muniti di regolare mandato per eseguire i lavori di interesse generale, nonché per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli altri impianti ed opere comuni.

Art. 27 I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti al supercondominio. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea supercondominiale, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 22 del presente regolamento.

Art. 28 Consiglio di supercondominio

E' istituito sotto la denominazione "consiglio di supercondominio" un organo di collegamento tra supercondomini ed amministratore con il compito di assistere quest'ultimo nell'espletamento del suo mandato, controllarne l'operato e riferirne all'assemblea.

Il Consiglio di Supercondominio, si compone di cinque membri eletti dall'assemblea ordinaria annuale, con le maggioranze più avanti indicate e dura in carica sino alla data della successiva assemblea ordinaria.

I suoi componenti prestano la loro opera gratuitamente.

Risulteranno eletti i Condomini che avranno conseguito il maggior numero di voti.

Art. 29 Riunioni e delibere del consiglio

Il Consiglio di supercondominio dura in carica un anno, si riunisce tutte le volte che lo ritenga opportuno almeno un terzo dei suoi componenti, ma dovrà essere convocato dall'amministratore ogni qualvolta vi siano da prendere alcune delle decisioni indicate al capo seguente, e, in ogni caso, almeno ogni tre mesi.

La convocazione deve avvenire mediante avviso individuale da inviarsi con raccomandata almeno dieci giorni prima della data della riunione. Il consiglio si riunisce di regola presso gli uffici dell'amministratore ed è regolarmente costituito con l'intervento di almeno tre dei suoi componenti effettivi.

Delle decisioni del consiglio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni, viene redatto in apposito registro breve processo verbale recante la sottoscrizione degli intervenuti

Art. 30 Funzioni del consiglio

- a) Il Consiglio di supercondominio assiste e coadiuva l'amministratore nella stipula dei contratti che comportino per il supercondominio un impegno o una spesa superiore al 5% del bilancio preventivo approvato, nella predisposizione di norme per l'uso e il godimento delle cose comuni, nella disciplina dei cartelli, targhe, insegne e quant'altro costituisca mezzo pubblicitario.
- b) Al fine di porre i consiglieri in condizioni di prestare la suddetta assistenza, l'amministratore dovrà convocare il Consiglio e, prima di assumere qualsiasi decisione, discutere tutti gli aspetti di ogni singola questione ed invitare il consiglio ad esprimere il proprio parere;
- c) Ove l'amministratore venga a trovarsi in conflitto di opinione con il Consiglio e ritenga di non uniformarsi al parere da questo espresso a maggioranza assoluta o, quando non espresso con tale maggioranza, al parere confermato a maggioranza anche semplice da una delibera successiva del Consiglio, dovrà rimettere ogni decisione all'assemblea dei supercondomini;
- d) Questa dovrà essere convocata entro i 10 giorni successivi alla delibera del consiglio e delibera in prima convocazione a maggioranza assoluta ed in seconda convocazione a maggioranza semplice;
- e) Quando si rendessero necessari lavori straordinari urgenti previsti dall'ultimo comma dell'art. 1135 codice civile, raccoglie dall'amministratore una informativa anche in modo informale. Questi sarà pertanto tenuto, quando ciò possa essere fatto senza arrecare pregiudizio alla necessaria sollecita esecuzione dei lavori, ad ottenere il parere del consiglio e ad osservare le disposizioni previste dalla lettera c) che precede;
- f) Esercita il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del supercondominio ed all'uopo effettua almeno semestralmente la revisione dei conti attraverso l'esame delle entrate, delle uscite e dell'inventario delle cose mobili di proprietà comune.
- g) Prima dell'assemblea ordinaria, chiamata all'approvazione del bilancio, il consiglio esegue i riscontri e redige una relazione motivata per l'assemblea;
- h) Nell'espletamento delle funzioni di cui ai punti a)-b)-f) che precedono, il consiglio, ove se ne ravvisi la stretta necessità, potrà avvalersi della consulenza di tecnici da esso stesso scelti e

ufficialmente nominati dall'amministratore, con evidenziazione a bilancio dei costi sostenuti e delle motivazioni, potrà avvalersi della collaborazione tecnica di Condomini nell'ambito di specifici argomenti e problemi.

Art. 31 Il partecipante al supercondominio, che ha effettuato spese per le cose comuni supercondominiali senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea supercondominiale, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Art. 32 La gestione del supercondominio si chiuderà il 31 dicembre di ogni anno. Entro i 90 giorni successivi alla chiusura di ciascun esercizio, l'amministratore dovrà convocare l'assemblea di supercondominio per l'approvazione del rendiconto annuale e del preventivo per l'esercizio successivo. Unitamente all'avviso di convocazione per detta assemblea, dovrà essere inviato a ciascun partecipante al supercondominio - a cura dell'amministratore - una copia del rendiconto ed una copia del preventivo.

Art. 33 Le norme contenute nel presente regolamento sono obbligatorie per tutti i condomini, gli assegnatari, loro successori ed aventi causa, dei vari edifici che sono facenti parte del complesso immobiliare indicato nell'art. 1.

Art. 34 I regolamenti dei singoli edifici non potranno in alcun modo contenere norme in contrasto con le disposizioni del presente regolamento supercondominiale.

Art. 35 Il presente regolamento di supercondominio, in quanto vincolante le singole unità immobiliari degli edifici, dovrà essere sempre richiamato ed allegato ad ogni atto di assegnazione o contratto di compravendita delle unità immobiliari facenti parte del supercondominio. Deve quindi, intendersi accettato dall'acquirente senza eccezioni e modifiche di sorta. L'alienante dovrà comunicare all'Amministratore, entro quindici giorni a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, l'avvenuto trasferimento anche di diritti reali o personali di godimento, ferma in tale ipotesi la responsabilità dell'alienante o del locatore nel caso di mancato richiamo di questo Regolamento negli atti di trasferimento o di locazione.

Il presente regolamento potrà essere modificato con delibera assunta con l'unanimità dei voti di tutti gli aventi diritto; in caso di modifica l'amministratore del supercondominio dovrà provvedere alla trascrizione della relativa delibera.

Art. 36 Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia di condominio e di supercondominio.

Allegati:

A) N. 11 Planimetrie generali

B) Tabella millesimale

C) Contratto per la fornitura dell'acqua calda sanitaria ed il servizio di climatizzazione invernale con la società "Milano Energia s.p.a."

D) Articolo 8 della Convenzione Urbanistica stipulata dal notaio Cantù di Milano in data 27/10/2004 di repertorio n. 43173/19418, tra il Comune di Milano ed il Consorzio Cooperativo Ca'Granda

E) Modello di Tenda da Sole

F) – F1) Modelli di Grata Blindata

G) Modello di Zanzariera.