

Regolamento condominiale dei box di via Cazzane

Art. 1

Forma oggetto del presente regolamento condominiale la disciplina delle modalità di utilizzo, in via reale o personale, dei box di via Cazzane n. 4498 – 4499.

Art. 2

Ciascun condomino si obbliga, sia per titolarità di un diritto reale che personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi, successori ed aventi causa, in via fra tutti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e quelli eventuali futuri deliberati dall'assemblea condominiale.

Art. 3

Costituiscono proprietà comune, indivisibile, inalienabile e da mantenere a spese comuni, l'impianto luce, la rete fognaria e quella delle acque meteoriche nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base a singoli atti di compravendita.

Art. 4

Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è proporzionato al valore dei millesimi del box che gli appartiene.

Art. 5

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo sulle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi comuni.

Art. 6

Quanto di proprietà comune non è suscettibile di divisione.

Art. 7

E' vietato ai singoli condomini:

- a- Ogni uso o godimento che possa arrecare pericolo o danno alla struttura in genere ed agli altri condomini.
- b- Occupare in qualsiasi modo l'area di accesso e gli spazi di manovra.
- c- Eseguire modifiche, innovazioni ed opere, sia all'interno che all'esterno, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini ai sensi dell'art. 1120 del c.c. L'amministratore si avvarrà anche di consulenze tecniche, a spese del richiedente, per accertare che nessun pregiudizio derivi dall'esecuzione dell'intervento oggetto dell'autorizzazione.
- d- Introdurre o collocare nel box cose o veicoli che possono comunque arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini o alle cose e servizi comuni.

Art. 8

E' obbligo di ogni singolo condomino:

- a- Eseguire nel box di proprietà le opere e riparazioni necessarie ad evitare danni alla proprietà comune ed a quella esclusiva degli altri condomini.
- b- Comunicare tempestivamente all'amministratore ogni guasto che si dovesse verificare nella sua proprietà e dal quale può derivare danno alle cose, servizi comuni o altrui proprietà, le generalità e domicilio del nuovo proprietario con gli estremi dell'atto di vendita, le generalità dell'inquilino nel caso di locazione ferma rimanendo la responsabilità del proprietario per l'osservanza da parte dell'inquilino delle norme del presente regolamento.

Art. 9

E' vietato in modo assoluto di destinare i box ad uso diverso dal ricovero di moto, auto o altri veicoli in genere o di deposito in conformità alle disposizioni di legge vigenti ed in particolare a quelle inerenti la prevenzione incendi.

Art. 10

Sono organi del condominio l'assemblea dei condomini e l'Amministratore.

Art. 11

- 1- L'assemblea è costituita da tutti i condomini. Essa delibera su tutte le questioni riguardanti la conservazione, l'uso, il miglioramento e la gestione delle cose e servizi comuni, ecc; approva il preventivo di spesa, il progetto di ripartizione della spesa ed il rendiconto di gestione dell'anno precedente, predisposto dall'amministratore del condominio.
- 2- L'assemblea è convocata una volta all'anno con lett. racc. cui v'è acclusa copia dell'o.d.g. e del rendiconto e riparto delle spese sui quali essa dovrà deliberare. La convocazione dovrà essere inviata a ciascun condomino almeno 5 gg. prima della data fissata. In via straordinaria l'assemblea è convocabile dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne riceva richiesta dai condomini che rappresentino almeno un sesto dei millesimi di cui alla tabella allegata.
- 3- Per la validità delle deliberazioni adottate si applicano le disposizioni di legge.
- 4- L'azione di impugnazione delle deliberazioni condominiali deve esercitarsi entro 180 gg. sotto pena di decadenza.
- 5- L'assemblea nomina tra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario, che potrà essere l'Amministratore.
- 6- Ogni condomino, qualora non voglia o non possa intervenire all'assemblea, ha diritto di farsi rappresentare da altra persona che non sia l'Amministratore. Nessuno potrà rappresentare più di 3 condomini.
- 7- Le deliberazioni dell'assemblea prese in conformità del presente regolamento obbligano anche i condomini dissenzienti o non intervenuti, ai quali dovranno essere comunicate a mezzo lettera raccomandata.
- 8- Delle deliberazioni dell'assemblea è redatto processo verbale. Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.
- 9- La chiusura dell'esercizio finanziario viene fissata al 31 dicembre di ogni anno, salva diversa deliberazione dell'assemblea.

Art. 12

L'Amministratore è nominato dall'assemblea ed è rieleggibile.

Art. 13

L'amministratore ha le seguenti funzioni:

- a- Provvede all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- b- Provvede a raccogliere le quote spese per gli eventuali lavori e compilare il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, nonché il progetto di ripartizione delle stese fra i condomini e li sottopone all'approvazione dell'assemblea;
- c- Riscuote le singole quote di spettanza dei condomini e provvede ai pagamenti relativi ai vari fornitori alle rispettive scadenze;
- d- Assume, sorveglia, ordina le spese urgenti e necessarie di manutenzione straordinaria dei servizi comuni, con l'obbligo di riferire alla prima riunione dell'assemblea, accoglie i reclami dei condomini riferiti all'uso della cose e servizi comuni e li comunica agli altri condomini alla prima riunione dell'assemblea;
- e- Ha la rappresentanza legale del condominio;
- f- Svolge tutti i compiti che gli saranno affidati con apposita deliberazione dell'assemblea.
- g- Tiene i registri dei verbali di assemblea, il libro cassa della entrate ed uscite, un registro in cui sono elencati i proprietari dei Box con le loro generalità ed indicazione di domicilio e residenza;
- h- Provvede all'assicurazione del complesso dei box contro le conseguenze della responsabilità civile per danni a terzi e alle cose contro le conseguenze dell'incendio;
- i- Apre il conto bancario del condominio.

Art. 14

La ripartizione della spese verrà effettuata in base ai millesimi risultanti dalla tabella allegata ad eccezione delle spese per le quali la legge stabilisce particolari criteri di ripartizione.

Art. 15

Per tutte le controversie che dovessero insorgere fra i condomini singolarmente, tra qualcuno di essi ed altri costituiti in assemblea, ovvero tra uno o più condomini e l'amministratore condominiale circa l'interpretazione e l'esecuzione delle norme del regolamento condominiale e l'attuazione di qualunque altra disposizione normativa riguardante l'Ente condominiale, foro competente è quello del Tribunale di Varese.

Art. 16

Per quanto non è specificamente previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle disposizioni del c.c. ed alle altre disposizioni di leggi in materia.

Approvato con deliberazione di C.C. n.7 del 23.04.2012.