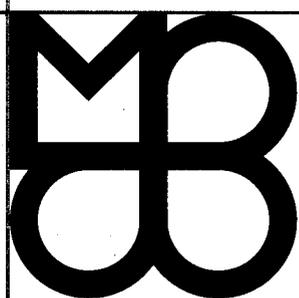


REGOLAMENTO COMPRESORIALE DI MILANOFIORI



MILANOFIORI

Premessa

Il presente Regolamento è stato stilato in fase di impostazione urbanistica del complesso direzionale, commerciale ed industriale denominato MILANOFIORI e dovrà quindi essere aggiornato una volta che saranno stati realizzati gli immobili e le infrastrutture del complesso stesso, in quanto le attuali previsioni potranno essere modificate per esigenze tecniche, architettoniche e regolamentari.

Capitolo I - Disposizioni generali

Art. 1) - Denominazione

È denominato MILANOFIORI il complesso direzionale, commerciale ed industriale composto dagli immobili erigenti nel comprensorio posto in Comune di Rozzano ed in Comune di Assago individuato all'art. 4 che segue. Il nome MILANOFIORI è depositato e ne è vietata la riproduzione; così pure il marchio e il logotipo MILANOFIORI sono depositati e sottoposti a tutela in base alle vigenti leggi.

Art. 2) - Riferimenti urbanistici

Il complesso MILANOFIORI è sorto in base a convenzioni di lottizzazione stipulate con i Comuni interessati fatte salve ai sensi della Legge 765 del 6-8-1967 ed adeguate nella previsione degli oneri di urbanizzazione sulla base della normativa nascente dalla Legge Urbanistica (Legge n. 10 del 28-1-1977).

L'intero insediamento sia per la parte cadente in Rozzano che in Assago, è inserito nei programmi pluriennali di attuazione adottati e vigenti in entrambi i Comuni.

Art. 3) - Riferimenti ad accordi e convenzioni esistenti

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento le norme contenute nei seguenti documenti:

3.1.

Atto di costituzione del consorzio volontario di Milanofiori e riconoscimento di servitù reciproche, stipulato tra tutti i proprietari del complesso immobiliare e depositato con rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli n. 9931/1863 di rep. del 22-12-1977, registrato a Monza il 5-1-1978 al n. 179 Vol. 20.

3.2.

Convenzioni di lottizzazione con il Comune di Rozzano e con il Comune di Assago, rispettivamente approvate con delibere consiliari n. 83 del 19-12-1961 e n. 5 del 2-2-1962.

3.3.

Atto di adeguamento di oneri ed impegnative nei confronti dei suddetti Comuni rispettivamente approvati con delibere consiliari n. 75 del 31-10-1975, n. 79 del 7-12-1973.

3.4.

Atti provenienza delle aree di compendio del comprensorio.

3.5.

Convenzione tra le varie proprietà di Milanofiori per l'istituzione ed il funzionamento di un servizio di trasporti collettivo.

3.6.

Convenzioni tra le varie proprietà di Milanofiori e le proprietà confinanti.

3.7.

Convenzioni per tombinatura rogge e smaltimento delle acque chiare.

3.8.

Prescrizione degli Enti erogatori delle pubbliche utenze.

3.9.

Atti di assunzione di oneri per la esecuzione dello svincolo autostradale e del sovrappasso autostradale (Decreto Ministero LL. PP.n. 1443 del 13-5-1977), nonché per l'esecuzione dello svincolo sulla Strada Statale dei Giovi (disciplinare di cui alla nota ANAS Prot. numero 03481 del 3-2-1976).

3.10.

Convenzioni tra le proprietà comprese nel complesso Milanofiori ed i vari Enti erogatori di pubbliche utenze portanti costituzioni di servitù, diritti d'uso, ecc.

Art. 4) - Criteri di individuazione del Comprensorio

4.1.

Il complesso Milanofiori è costituito da tutti gli immobili realizzati e da realizzare nell'ambito del comprensorio individuato con contorno a tratto e punto sulla planimetria allegata sotto A), che ha scopo semplicemente indicativo e non impegna quanto ad esattezza di superfici, distanze, consistenze, ecc... La individuazione degli immobili è da considerarsi puramente indicativa in quanto gli stessi potranno essere og-

getto di eventuali modifiche in sede di rilascio delle concessioni di edificazione e quindi in fase di realizzazione; così pure dicasi per quanto attiene la rete di viabilità interna, per i parcheggi e per la destinazione in genere delle aree esterne.

4.2.

Nella planimetria allegata sotto A), si è fatto esclusivo riferimento alle aree edificabili ed alle edificazioni attualmente previste dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle convenzioni.

Le aree di cessione e le opere su di esse previste (destinate a standards urbanistici, strade di Piano Regolatore, a parcheggi pubblici, ecc.) non vengono specificatamente individuate e per le stesse si fa espresso riferimento a quanto previsto nelle Convenzioni come indicato nell'articolo che precede.

Ai fini del presente Regolamento, queste aree e queste opere poste in parte all'interno ed in parte all'esterno del comprensorio individuato all'art. 4.1., hanno infatti rilevanza esclusivamente in ordine al riparto degli oneri manutentivi e delle spese di altro genere che ad esse ineriscono.

Art. 5) - Scopo del Regolamento

Con il presente Regolamento si intende:

5.1.

Regolare in maniera unitaria e con criteri omogenei i rapporti di confine e di vicinato tra le diverse proprietà che compongono Milanofiori.

5.2.

Regolare in maniera unitaria e con criteri omogenei la manutenzione ordinaria e straordinaria ed in generale la gestione delle INFRASTRUTTURE ESTERNE al comprensorio e cioè poste al servizio di Milanofiori e di altre proprietà.

5.3.

Regolare in maniera unitaria e con criteri omogenei la manutenzione ordinaria e straordinaria ed in generale la gestione dei BENI COMPENSORIALI, cioè delle aree, degli impianti, dei manufatti, delle attrezzature di uso comune ai diversi immobili di Milanofiori.

5.4.

Regolare in maniera unitaria e con criteri omogenei la istituzione e la gestione dei SERVIZI COMPENSORIALI, cioè dei servizi necessari od utili al buon funzionamento di Milanofiori (trasporti collettivi, ecc.).

5.5.

Stabilire i criteri di riparto degli oneri riguardanti le infrastrutture, i beni ed i servizi di cui sopra.

Capitolo II - Ripartizione decimillesimale

Art. 6) - Decimillesimi di partecipazione alle spese

6.1. - Premesse

6.1.1.

Per la individuazione dei decimillesimi di riparto delle spese di cui all'art. 5), si assume come riferimento la cubatura fuori terra abitabile - secondo le indicazioni delle licenze e delle concessioni edilizie - di ciascun immobile e la sua destinazione effettiva.

6.1.2.

Qualora la cubatura che sarà effettivamente realizzata per ciascun immobile risultasse diversa da quella oggi prevista (in base alle licenze e concessioni edilizie, nonché in base ai progetti planivolumetrici dell'insediamento) a richiesta di ciascuna proprietà si dovrà provvedere all'aggiornamento dei decimillesimi di partecipazione alle spese determinate in via provvisoria.

6.1.3.

Sino a che gli immobili di cui si tratta non saranno allacciati ai servizi tecnologici, resteranno esclusi dall'onere di concorrere alle spese relative ai servizi, oneri che, pertanto, saranno ripartiti solo tra le proprietà edificate che ne usufruiranno direttamente o indirettamente.

Taluni oneri, tuttavia, verranno ripartiti tra tutte le proprietà indipendentemente dal fatto che siano edificate o collegate ai servizi e ciò in quanto, come è meglio specificato più sotto, riguardano la gestione di servizi, la formazione di opere o di infrastrutture o l'esecuzione di opere manutentive o conservative destinate a conservarne o a incrementare i contenuti patrimoniali delle singole proprietà.

Per la individuazione degli oneri da ripartirsi tra le proprietà edificate oppure indistintamente tra tutte le proprietà edificate oppure indistintamente fra tutte le proprietà, si rinvia alle indicazioni contenute negli articoli che seguono.

6.1.4.

La consistenza delle aree di pertinenza di ciascun fabbricato e delle aree

esterne in genere, ove non abbia specifica utilizzazione (parcheggi, attrezzature sportive, ecc.), è considerata irrilevante agli effetti della attribuzione dei decimillesimi e del conseguente riparto delle spese, atteso il carattere unitario dell'intero insediamento ed atteso che gli oneri afferenti specifiche utilizzazioni private delle aree esterne (come, ad esempio, i parcheggi privati) saranno a carico esclusivo di chi li utilizza.

6.2.

L'imputazione provvisoria dei decimillesimi di carattere generale è riportata nella tabella allegata sotto C).

Capitolo III - Infrastrutture esterne

Art. 7) - Criteri informativi

7.1.

Le infrastrutture ed i servizi tecnologici che si considerano in questo capitolo, sono quelli destinati al servizio di Milanofiori, nonché di proprietà che non fanno parte del complesso immobiliare Milanofiori.

Tali infrastrutture e servizi tecnologici sono posti al di fuori del comprensorio individuato all'art. 4) e nella planimetria allegata A) e vengono perciò denominate per brevità: "infrastrutture esterne".

7.2.

Vengono innanzitutto precisati i criteri di ripartizione degli oneri relativi alla gestione di questi servizi tra Milanofiori (denominazione che rappresenta l'insieme delle proprietà del comprensorio descritto più sopra) e le altre proprietà che utilizzano tali infrastrutture (Confinanti); successivamente vengono stabiliti i criteri per la ripartizione degli oneri netti (cioè depurati da quelli a carico dei Confinanti) tra le singole proprietà rientranti in Milanofiori.

7.3.

La ripartizione degli oneri relativi alla gestione dei servizi tecnologici e delle infrastrutture, poste al servizio anche di proprietà confinanti con il complesso Milanofiori, sarà effettuata in base ai criteri che saranno stabiliti in prosieguo di tempo.

7.4.

anziché seguire il criterio di fornire una descrizione delle infrastrutture e dei servizi tecnologici e poi precisare i criteri di riparto degli oneri ad essi re-

lativi, si segue il principio di stabilire il criterio di riparto degli oneri al momento stesso in cui viene descritta l'infrastruttura o il servizio tecnologico preso in esame.

Quanto sopra perché ciascun servizio ha le sue particolari caratteristiche che si riflettono in una specifica forma di riparto degli oneri ad esso relativi.

7.5.

Taluni servizi tecnologici sono, al presente, in fase di progetto di massima o di semplice previsione ed è quindi prevedibile che nel corso della loro realizzazione particolari esigenze tecniche o particolari disposizioni degli Enti erogatori, suggeriscano l'adozione di modifiche rispetto a quanto oggi previsto.

All'Amministrazione del comprensorio è demandato il compito di procedere, una volta che l'edificazione di Milanofiori e di tutte le sue infrastrutture sarà completata, alla verifica dei criteri di riparto degli oneri relativi alle infrastrutture esterne e di procedere a tutti gli aggiornamenti eventualmente necessari, aggiornamenti che le diverse proprietà di Milanofiori sono sin da ora impegnate ad accettare.

Art. 8) - Elenco delle infrastrutture esterne

8.1.

Opere stradali:

1. Strade di P.R.
2. Svincolo autostradale
3. Ponte sul Naviglio Pavese
4. Svincolo sulla Strada Statale dei Giovi
5. Ponte sull'Autostrada
6. Strada Alzaia Naviglio Pavese.

8.2.

Parcheggi pubblici.

8.3.

Verde primario.

8.4.

Rotonda di Milanofiori.

8.5.

Rete di smaltimento delle acque nere.

8.6.

Rete di distribuzione dell'acqua potabile.

8.7.

Rete di distribuzione dell'acqua potabile.

8.8.

Rete illuminazione pubblica.

8.9.

Rete di distribuzione dell'energia elettrica.

8.10.

Rete di distribuzione del metano.

8.11.

Rete telefonica.

Art. 9) - Opere stradali**9.1.**

Nella planimetria allegata sotto B) sono indicate le strade, gli svincoli, i ponti, i manufatti, ecc. che costituiscono la rete di grande viabilità in gran parte prevista nei vigenti strumenti urbanistici dei Comuni di Rozzano ed Assago. In territorio di Rozzano sono ubicati, oltre alla Strada di P.R. denominata provvisoriamente Via Gran San Bernardo (A), lo svincolo sulla Strada Statale dei Giovi (B) ed il Ponte provvisorio a due corsie sul Naviglio Pavese (C), la Strada Alzaia Naviglio Pavese (D), nonché Strada vicinale collegante altra proprietà a Sud della Tangenziale (E).

Il territorio di Assago, oltre alla Strada di P.R. denominata Viale Milanofiori (F) e alla rotonda Milanofiori (G) è ubicato lo svincolo sull'Autostrada (H) ed il sovrappasso alla Autostrada stessa (I).

Le strade, gli svincoli ed i manufatti suddescritti anche in relazione alla loro previsione nei vigenti strumenti urbanistici sono aperti al pubblico transito; quelli cadenti su aree di proprietà delle Società lottizzanti dovranno essere consegnati ai Comuni interessati ed agli altri enti competenti (A.N.A.S., Genio Civile, ecc.) a semplice loro richiesta, in attuazione alle convenzioni indicate all'art. 3 del presente Regolamento.

9.2.

Le strade ed i manufatti sono o saranno completati da cordonature in cemento, marciapiedi ed aiuole spartitraffico e dotati di impianti tecnologici, come l'impianto di pubblica illuminazione, la rete di smaltimento delle acque superficiali, ecc.

Nei sedimi stradali, poi, sono o saranno ubicati altri impianti tecnologici a servizio di Milanofiori e dei confinanti come: la rete fognaria per le acque nere, e la rete per le acque chiare, le eventuali centrali di sollevamento delle acque basse, la rete idrica, la rete metano (tronco di Rozzano), la rete telefonica, ecc.

9.3.

Le strade, i ponti, i manufatti tutti sopradescritti, a far tempo dalla loro ultimazione ed apertura al traffico, saranno destinati al pubblico transito carraio e pedonale, ancorché non assunti in carico dagli Enti Pubblici competenti cui devono essere trasferiti.

9.4.

Sino al momento in cui i Comuni o i vari Enti pubblici competenti non assumeranno in carico le strade con le relative aree di rispetto, i ponti, i manufatti e tutti gli impianti relativi, sono a carico di Milanofiori e dei Confinanti gli oneri tutti inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la guardiana, la illuminazione, il rifacimento della segnaletica stradale e del tappetino di usura, la copertura assicurativa R.C., la manutenzione a verde delle aiuole, le piantumazioni ed in genere tutti gli oneri direttamente o indirettamente inerenti l'uso e la conservazione in condizioni di perfetta efficienza delle varie infrastrutture.

In base ai separati accordi intercorsi con i Confinanti, richiamati all'art. 3, la ripartizione degli oneri suddetti verrà effettuata in base a quanto previsto all'art. 7/3.

9.5.

A partire dal momento in cui le opere viarie di cui sopra saranno trasferite in carico ai vari Enti Pubblici competenti, saranno a carico di Milanofiori e dei Confinanti gli oneri connessi con il loro funzionamento a monte di quanto previsto nelle convenzioni ed impegnative stipulate o nei Regolamenti vigenti fermo restando che, ove per la ripartizione tra tutte le proprietà interessate non vi provvedessero direttamente gli Enti, la ripartizione degli oneri globalmente richiesti avverrà, a cura dell'Amministrazione del comprensorio, sulla base delle indicazioni di cui alla tabella allegata sotto C) ed ai criteri di cui all'art. 7/3.

9.6.

Per quanto attiene la grande viabilità viene dato atto che è prevista la triplicazione delle corsie di marcia del tratto di Autostrada compreso tra lo svincolo di Milanofiori ed il confine di Milano, nonché il prolungamento verso la città dell'illuminazione autostradale. Questa parte dell'onere relativo alla suddetta triplicazione, quale risulta indicato nelle convenzioni di cui all'art. 3/9 e l'onere della eventuale illuminazione sarà da ripartirsi tra tutte le proprietà di Milanofiori in quota propor-

zionale ai decimillesimi a ciascuna di esse attribuiti in base alla tabella qui allegata sotto C).

Art. 10) - Parcheggi pubblici**10.1.**

I parcheggi pubblici sono contrassegnati sull'unità planimetria allegata sotto A) con la sigla (P); quelli posti a sud del sovrappasso sono riferibili a Milanofiori, mentre quelli a nord sono riferibili all'Ipermercato STANDA e ciò ancorché, dato il loro carattere pubblico, non possono avere limitazione alcuna al loro utilizzo.

A richiesta del Comune di Assago verranno assunti in carico dallo stesso, ma potranno essere utilizzati dal momento in cui saranno ultimati.

Detti parcheggi saranno dotati di rete di smaltimento delle acque superficiali, di aree a verde, di segnaletica orizzontale, di impianto di illuminazione, ecc.

10.2.

Dal momento in cui i parcheggi pubblici saranno ultimati sino al momento in cui verranno assunti in carico dai Comuni in base alle convenzioni richiamate in premessa, gli oneri tutti inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi stessi, nonché degli impianti, dei manufatti e delle attrezzature ad essi relativi, la pulizia, la guardiana, la illuminazione, la manutenzione delle aree a verde di rispetto delle aiuole, il rifacimento della segnaletica e del tappetino di usura, la copertura assicurativa R.C., ed in genere tutti gli oneri necessari per mantenere tali parcheggi pubblici in condizioni di perfetta efficienza, verranno ripartiti in base alla tabella allegata sotto C) ed ai criteri di cui all'art. 7/3.

Rientrano tra gli oneri da ripartire come detto più sopra, l'eventuale rifacimento del tappetino d'usura, dei cordoli, della segnaletica, ecc. che venisse richiesto al momento della consegna ai Comuni, ove questa avvenga in epoca successiva alla loro ultimazione ed al loro utilizzo.

10.3.

Dopo che tali parcheggi saranno assunti in carico dai Comuni, saranno comunque ripartiti in base alla tabella C ed ai criteri di cui all'art. 7/3 gli oneri ed i contributi che, allo stesso titolo di cui all'art. 10.2, potranno essere direttamente o indirettamente richiesti da parte dei Comuni interessati.

Art. 11) - Verde primario

Riguarda le aree a verde da cedere al Comune di Rozzano in base alle previsioni delle convenzioni richiamate in premessa e sono contraddistinte con puntinatura sulla planimetria allegata sotto A).

Per queste zone valgono le previsioni di cui all'art. 10.

Art. 12) - Rotonda di Milanofiori

12.1.

Sulla rotonda di Milanofiori è prevista la realizzazione di una fontana con traliccio portante l'insegna di Milanofiori e pennoni porta bandiere.

12.2

Gli oneri tutti connessi con la concessione amministrativa di utilizzo di questa area comunale, con il funzionamento degli impianti relativi, con i consumi di energia elettrica ed acqua, nonché con la pulizia, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere e degli impianti relativi saranno ripartiti tra tutti gli utenti di Milanofiori in base alla tabella allegata sotto C).

Art. 13) - Rete di smaltimento delle acque nere

13.1.

Gli scarichi di acque nere vengono immessi in collettore posto in asse alla Nuova Strada di P.R., corrente in Comune di Assago ed in Comune di Rozzano, così come precisato all'art. 9.2. La condotta stradale è munita di pozzetti ed ispezioni e, attraverso un sottopasso al Naviglio e alla Strada Statale dei Giovi, si immette, con l'ausilio di un impianto di sopraelevazione, nella condotta fognaria del Comune di Rozzano che adduce al depuratore comunale.

Com'è previsto in apposita impegnativa di cui all'art. 3, sintanto che non sarà completata l'intera edificazione degli immobili di Milanofiori posti in Comune di Rozzano, il collettore fognario stradale sarà unico per entrambi i Comuni (come indicato con puntinatura sulla planimetria allegata B); in esso, pertanto, saranno convogliate anche le acque nere di scarico degli immobili posti in Comune di Assago nei limiti della capacità di smaltimento (Fase A).

Completata la suddetta edificazione o su richiesta del Comune interessato, il collettore fognario in territorio di Assago verrà collegato (con deviazione in corrispondenza al limite del territorio comunale) al depuratore comprensorio-

riale che sarà realizzato a cura dello stesso Comune (Fase B) o, prima della sua realizzazione, in altro depuratore provvisorio.

13.2.

Nel collettore sopradescritto verranno immessi gli scarichi degli immobili di Milanofiori e dei Confinanti, nonché di altre attrezzature (stazioni di servizio, ecc.).

Gli immobili di Milanofiori verranno collegati, attraverso distinte reti fognarie per gli immobili cadenti nei due Comuni, rispettivamente a monte ed a valle del confine comunale in previsione appunto di quanto previsto all'articolo che precede.

13.3

Nella fase A, illustrata all'art. 13.1, gli oneri tutti inerenti allo scarico delle acque nere saranno ripartiti tra tutte le proprietà che saranno edificate ed allacciate alla rete fognaria in proporzione alle quote di partecipazione di cui alla tabella allegata sotto C, ed ai criteri di cui all'art. 7/3.

13.4.

Nella fase B, sopra illustrata (entrata in esercizio del depuratore comprensorio di Assago o del depuratore provvisorio gli oneri afferenti lo scarico delle acque nere saranno suddivisi considerando separatamente quelli afferenti la rete di Assago e quelli afferenti la rete di Rozzano.

Ovviamente gli oneri riguardanti le due reti saranno ripartiti separatamente tra "Milanofiori" ed i "Confinanti" in base alle quote di partecipazione di cui all'art. 7/3.

Tra le proprietà di Milanofiori che, in quanto edificate, utilizzeranno detto servizio, gli oneri saranno poi ripartiti in base ai decimillesimi di cui alla tabella C).

13.5.

Gli oneri da suddividersi sono tutti quelli che sono necessari ad assicurare il funzionamento delle condutture e che riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e quindi, tra l'altro, lo spurgo della rete principale, i contributi annuali dovuti ai Comuni per il funzionamento della o delle centraline di sollevamento e delle pompe, i consumi di energia elettrica relativi, nonché l'ammortamento degli impianti medesimi.

13.6.

Gli oneri connessi con l'allacciamento al depuratore comprensorio di Assago (depuratore che è previsto debba

ricevere anche le acque provenienti anche da altri Comuni come quello di Corsico, Buccinasco, ecc.) ed i contributi che saranno richiesti dal Comune per la realizzazione ed il funzionamento del depuratore medesimo, saranno ripartiti in base alle quote di partecipazione suindicate.

Art. 14) - Rete di smaltimento delle acque chiare

14.1.

Lo scarico delle acque chiare avverrà utilizzando le rogge esistenti tombinate o a cielo libero il cui andamento è riportato con linea tratteggiata in grassetto nella planimetria allegata sotto B).

Con i titolari di dette logge sono state stipulate apposite convenzioni che si danno per note e che formano parte integrante del presente Regolamento restando impegnati gli utenti di Milanofiori al pieno rispetto delle previsioni tutte in esse convenzioni contenute.

14.2

Nelle rogge sopraindicate verranno immessi, attraverso distinte reti, gli scarichi degli immobili di Milanofiori, di eventuali servizi e delle aree scoperte, comunque sistemate, poste nell'ambito del comprensorio e all'esterno di esso (es.: parcheggi pubblici, strade, ecc.); inoltre verranno immessi gli scarichi provenienti dai Confinanti.

14.3.

Le acque che verranno immesse in tali rogge non dovranno essere nocive all'uso irriguo a cui sono destinate e non dovranno comunque superare i limiti di tolleranza previsti dalle vigenti leggi e Regolamenti, nonché dalle particolari prescrizioni che al riguardo sono state dettate dai titolari delle rogge medesime nell'ambito delle convenzioni sopra richiamate, né, infine, dovranno complessivamente superare le quantità previste nelle convenzioni con le utenze.

Ove non rispondessero a tali caratteristiche dovranno essere preventivamente depurate dalle singole proprietà o dovranno dalle stesse essere comunque attuati i necessari provvedimenti.

Ogni eventuale inadempienza alle previsioni delle convenzioni soprarichiamate farà derivare a carico degli inadempimenti ogni relativa responsabilità.

14.4.

Tutti gli oneri afferenti lo scarico delle acque bianche saranno ripartiti tra Mi-

lanofiori ed i Confinanti in base alle quote di partecipazione di cui all'art. 7/3.

Tra le proprietà di Milanofiori gli oneri residui saranno poi ripartiti in base ai decimillesimi di cui alla tabella allegata C). Data la natura dello scarico, al fine del riparto delle spese si considera influente che le proprietà siano o meno edificate.

14.5.

Gli oneri da ripartire, come è detto più sopra, sono tutti quelli che sono necessari ad assicurare il regolare funzionamento degli scarichi; in particolare, a puro titolo indicativo, riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria delle condutture e degli impianti relativi e quindi, tra l'altro, gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle condutture tombinate, delle rogge a cielo aperto o tombinate anche esterne al comprensorio e sino ai punti di recapito finale del loro spurgo, del mantenimento delle sponde, del mantenimento delle chiuse, dei manufatti di regolazione, degli sfioratori, delle griglie e di tutti gli impianti e manufatti comunque ad essi relativi, le assicurazioni ed in generale gli oneri tutti direttamente o indirettamente derivanti dalle convenzioni stipulate con le utenze o con i titolari delle rogge.

14.6.

Ciascuna proprietà dovrà consentire l'accesso a tecnici dei titolari delle rogge, delle altre proprietà o della Amministrazione comprensoriale per ispezioni, verifiche e per l'esecuzione delle opere di manutenzione o di spurgo che si rendessero necessarie per assicurare il perfetto funzionamento dei suddetti impianti; in corrispondenza di tratti di roggia a cielo aperto dovrà altresì essere lasciata libera una striscia di terreno di almeno mt. 1,20 per deposito degli spurghi.

Art. 15) - Rete di distribuzione dell'acqua potabile

15.1.

Gli immobili di Milanofiori posti in territorio del Comune di Rozzano verranno allacciati alla rete di distribuzione dell'acqua potabile corrente lungo la nuova strada di P.R. e sottopassante la strada Statale dei Giovi. Quelli posti in Assago verranno allacciati alla rete comunale di distribuzione dell'acqua potabile corrente lungo la Nuova Strada di P.R.

Nella posizione L, nell'allegata planimetria B), è posto il pozzo di emungimento in falda con impianti relativi.

15.2.

Poiché le reti idriche sono state realizzate dal Consorzio Provinciale per l'Acqua Potabile ai Comuni della Provincia di Milano, alla loro manutenzione e conservazione provvederà direttamente il suddetto Ente alla cui normativa si fa pertanto esclusivo riferimento.

15.3.

Gli oneri per l'esecuzione di opere o interventi manutentivi connessi direttamente o indirettamente con le reti idriche suddette, saranno ripartiti in base alla tabella allegata sotto C) ed ai criteri di cui all'art. 7/3, considerando separatamente le proprietà poste in ciascun Comune.

Art. 16) - Rete illuminazione pubblica

16.1.

Le strade di P.R. cadenti in territorio di Rozzano e in territorio di Assago, sono dotate di impianto di pubblica illuminazione. Sono altresì dotati di impianti di pubblica illuminazione gli svincoli sulla Strada Statale dei Giovi e sull'Autosstrada, ma per questi impianti si rinvia a quanto stabilito nelle convenzioni e nelle impegnative relative, fermo restando che per quanto non fosse ivi previsto varranno le seguenti disposizioni.

16.2.

Sino a che gli impianti di pubblica illuminazione non saranno presi in carico e gestiti direttamente dai Comuni o dagli Enti erogatori preposti, sono a carico delle proprietà di Milanofiori, separatamente considerate quelle cadenti in Rozzano e quelle in Assago, i consumi di energia elettrica e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, la ripartizione degli oneri avverrà in base alla tabella allegata sotto C).

16.3.

Ovviamente gli oneri riguardanti gli impianti posti nel territorio di ciascun Comune saranno preventivamente ripartiti tra Milanofiori ed i Confinanti in base alle quote di partecipazione di cui all'art. 7/3.

16.4.

Dal momento in cui i suddetti impianti di pubblica illuminazione saranno assunti in carico dai Comuni o dagli Enti erogatori, sono a carico delle varie proprietà di Milanofiori i consumi relativi o i contributi alternativi che tali Enti riterranno di addebitare.

16.5.

Per quanto attiene in particolare l'illuminazione pubblica nello svincolo autostradale gli oneri relativi saranno ripartiti tra Milanofiori e altri eventuali interessati in base alle convenzioni ed infine gli oneri residui saranno ripartiti tra tutte le proprietà di Milanofiori in base ai decimillesimi di cui alla tabella C).

Art. 17) - Rete di distribuzione dell'energia elettrica.

17.1.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica, è quella che collega le linee ad alta o media tensione alle cabine elettriche di trasformazione realizzate o realizzande in Milanofiori e sulle proprietà dei Confinanti.

L'ubicazione, il dimensionamento e la potenzialità di tali cabine elettriche verranno stabilite dagli Enti erogatori.

17.2.

Le cabine ancorché cadenti in una proprietà sono destinate ai servizi generali dei beni comprensoriali e dei fabbricati adiacenti.

17.3.

Qualora una proprietà abbisogni di un allacciamento di energia elettrica di potenzialità superiore a quella che può essere erogata dalle cabine esistenti dovrà provvedere a sue cure e spese, a far realizzare dall'Ente erogatore il potenziamento delle cabine esistenti oppure una cabina di trasformazione integrativa nell'ambito delle proprietà.

17.4.

Gli oneri relativi alla manutenzione e conservazione delle linee elettriche di distribuzione dell'energia elettrica, delle cabine e degli impianti relativi, rientrano di norma nelle tariffe elettriche applicate dall'Ente erogatore.

Comunque ogni onere relativo che non dovesse essere compreso nelle tariffe di cui sopra sarà ripartito tra le proprietà allacciate alle cabine elettriche.

Art. 18) - Rete di distribuzione del metano

18.1.

In territorio di Rozzano in corrispondenza al sedime stradale della Nuova Via di P.R. corre una linea di alimentazione di gas metano.

Tale linea è di proprietà dell'Ente erogatore. Gli oneri manutentivi accessori, non di competenza dell'Ente erogatore,

tore, saranno ripartiti tra le proprietà che usufruiranno di tale servizio.

Art. 19) - Rete telefonica

È posta in corrispondenza alle strade di P.R. ed è di proprietà dell'Ente erogatore (S.I.P.)

Capitolo IV - Beni comprensoriali

Art. 20) - Criteri informativi e disposizioni generali

20.1.

Per beni comprensoriali si intendono i beni di proprietà privata che sono o saranno destinati all'uso comune e perpetuo di tutte le proprietà di Milanofiori o di parte di esse.

Essi consistono nelle aree, nei manufatti, negli impianti e nelle attrezzature sottodescritti insistenti nell'ambito del comprensorio di Milanofiori individuato nella planimetria allegata sotto A).

20.2.

Salvo quanto stabilito negli atti di trasferimento dei singoli immobili o di porzioni di essi e salvo quanto diversamente previsto nel presente Regolamento, sono di uso comune:

1) Tutte le aree esterne ai fabbricati sistemate a strade carraie, percorsi pedonali, aiuole, giardini, cortili, con esclusione delle zone riservate a parcheggio privato, ad attrezzature sportive o ad altri servizi in genere la cui utilizzazione è riservata ai proprietari.

2) Le pertinenze ed accessioni tutte insistenti sulle aree esterne qualora non siano destinate all'uso o al godimento di singole proprietà ed in particolare gli spazi di sosta attrezzati di uso pubblico (individuati con la sigla P.p sulla planimetria allegata sotto A), il laghetto artificiale, l'arredo esterno, i tappeti erbosi, gli eventuali impianti di annaffiamento, le siepi, le piantumazioni, la segnaletica, i cestelli per la raccolta dei rifiuti, ecc.

3) Gli impianti e le attrezzature tutte che non siano destinati all'uso di singole proprietà come, in particolare, le reti di smaltimento delle acque nere e delle acque chiare, gli impianti di illuminazione delle strade e dei giardini, l'impianto di irrigazione, le reti esterne di acqua, di energia elettrica, dei telefoni, ecc., salvo i diritti degli Enti erogatori.

4) Le porzioni di porticato dei fabbricati in Assago che vengono integrate

nel sistema della viabilità pedonale, salvo le deroghe previste dalle Società promotrici dell'iniziativa di Milanofiori, in relazione al particolare utilizzo o destinazione dell'edificio o in relazione a motivi di sicurezza.

5) I locali di proprietà esclusiva in cui siano ubicati contatori, servizi ed in genere impianti posti al servizio di Milanofiori o di gruppi di immobili del complesso, ivi comprese le cabine di trasformazione della energia elettrica.

20.3.

Su tutti i beni comprensoriali gravano le servitù necessarie alla distribuzione dei vari servizi.

Sulle strade interne, sui percorsi pedonali e sui portici, salvo quanto previsto al punto 20.4., grava servitù di uso pubblico a favore degli utenti di Milanofiori.

20.4.

La destinazione dei beni comprensoriali non è modificabile in quanto è da considerarsi posta nell'interesse di tutte le proprietà di Milanofiori ai fini della conservazione della uniformità estetica, funzionale ed architettonica di Milanofiori.

È tuttavia consentita l'esecuzione di opere modificative da parte delle Società promotrici ove ciò si rendesse necessario per motivi funzionali

20.5.

La manutenzione ordinaria e straordinaria ed in genere la gestione dei beni comprensoriali verrà svolta dall'Amministrazione Comprensoriale non appena questa entrerà in funzione e potrà farsi carico dello svolgimento di tale servizio, essendo essenziale che venga effettuata con criteri di omogeneità ed in forma idonea ad assicurare il rispetto delle esigenze funzionali ed estetiche di Milanofiori nel suo insieme, nonché il mantenimento dei beni comprensoriali in condizioni di decorosa efficienza.

20.6.

Le spese tutte riguardanti i beni comprensoriali saranno ripartite in proporzione ai decimillesimi indicati nella tabella allegata C), salvo le eventuali deroghe indicate nella trattazione dei singoli beni.

20.7.

È pertanto da considerarsi non influente ai fini del riparto delle spese di cui sopra la consistenza delle aree catastalmente intestate alle singole proprietà.

20.8.

In via provvisoria e sino a che non sarà completata l'edificazione dei vari immobili di compendio di Milanofiori o, successivamente sintanto che l'Amministrazione comprensoriale non lo riterrà, gli oneri riguardanti aree, manufatti, impianti ed attrezzature posti al servizio di gruppi di immobili edificati saranno ripartiti esclusivamente tra le proprietà che risulteranno edificate sulla scorta dei decimillesimi di cui alla tabella allegata sotto C).

20.9.

Le singole proprietà di Milanofiori sono impegnate entro sei mesi dalla ultimazione dei rispettivi immobili a provvedere al primo impianto delle sistemazioni dei rispettivi immobili a proprietà, nonché al ripristino delle strade, dei marciapiedi, dei cordoli, dei percorsi pedonali e di quant'altro fosse stato manomesso o deteriorato nel corso della edificazione; in particolare per le strade ed i marciapiedi dovrà essere rifatto il manto di usura.

In ogni caso dovrà essere rispettato il progetto generale non solo per quanto attiene l'utilizzo dei vari spazi ma anche per le essenze delle piantumazioni previste, per l'ubicazione dei cespugli, siepi e piante da fiori.

Art. 21) - Viabilità interna

21.1.

Le strade interne principali di Milanofiori e quelle secondarie che da esse si dipartono seppure insistono su aree di pertinenza di singole proprietà, devono essere considerate alla stregua delle strade pubbliche per quanto attiene la posa dei servizi tecnologici ed il transito sulle medesime.

21.2.

Sul tronco di strada compreso tra le lettere a-b, grava servitù di passo e transito carraio e pedonale a favore del fondo posto al di là della Tangenziale Ovest di Milano e collegato attraverso l'esistente sottopasso.

21.3.

Ai fini del presente Regolamento si considerano come facenti parte delle strade, in ordine al riparto delle spese, i marciapiedi, le aiuole spartitraffico, le aree di rispetto e relative piantumazioni, le reti di smaltimento delle acque, le reti di irrigazione, i chiusini e tutti gli impianti relativi insistenti nei sedimi stradali.

21.4.

Le strade interne (primarie e secondarie) sono destinate, come detto, al servizio di Milanofiori.

È pertanto consentito l'accesso dei veicoli in genere diretti alle varie proprietà di Milanofiori, nonché la loro circolazione ma con divieto assoluto di sosta prolungata al di fuori degli spazi a ciò destinati; è tuttavia consentita la sosta di veicoli sulle strade interne per le sole operazioni di carico e scarico.

21.5.

Per ovvi motivi di vigilanza l'accesso alle strade interne dalle vie pubbliche potrà essere limitato dall'Amministrazione Comprensoriale nelle ore notturne e nei giorni festivi anche mediante la installazione di cancelli, sbarre a livello o altri meccanismi.

Art. 22) - Percorsi pedonali

22.1.

I percorsi pedonali sono in linea di massima posti nelle aree a verde e servono da collegamento pedonale tra taluni immobili, strade e infrastrutture.

22.2.

L'accesso a tali percorsi è limitato ai pedoni e non è quindi possibile il transito su di essi di cicli e motocicli.

22.3.

I suddetti percorsi ancorché insistenti su proprietà private saranno liberamente transitabili da pedoni alla stregua delle pubbliche vie.

Art. 23) - Portici

23.1.

I portici realizzati al piano terreno degli erigenti edifici in Assago, salvo quanto previsto all'art. 20.2.-20.4., sono posti in genere al servizio di tutte le proprietà di Milanofiori e sono quindi liberamente accessibili e transitabili.

23.2.

Dei suddetti portici si considerano, ai soli fini del riparto delle spese di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, la pavimentazione e l'impianto di illuminazione di cui sono dotati.

Pertanto l'esecuzione degli interventi manutentivi di tali Enti così come la determinazione degli orari di accensione degli apparecchi di illuminazione sarà di competenza dell'Amministrazione Comprensoriale dopo che la stessa sarà attivata.

Le spese relative alla illuminazione, al-

la pulizia e alla manutenzione del pavimento dei porticati rientranti nel sistema della viabilità pedonale di Milanofiori, saranno per metà a carico dell'immobile in cui tale porticato insiste e per la residua metà a carico di tutte le proprietà di Milanofiori a norma della tabella allegata sotto C), ancorché nell'ambito dei propri fabbricati non vi siano porticati.

23.3.

Per l'esercizio delle attività dei locali prospicienti i porticati o per qualunque altro motivo di ordine estetico (previsioni di fioriere, sculture, ecc.) e funzionale, potrà essere consentita dalle Società promotrici, l'occupazione di spazi dei porticati purché però, su ragionevole porzione di essi, non inferiore a m. 2.50 di larghezza, sia comunque consentita la libera circolazione pedonale.

Art. 24) - Parcheggi

24.1.

Sono considerati beni comprensoriali i parcheggi pubblici e di uso pubblico rientranti nel comprensorio di Milanofiori.

24.2.

Non rientrano nel novero dei beni comprensoriali i parcheggi privati posti cioè al servizio esclusivo dei singoli proprietari.

24.3.

Dato lo specifico interesse al mantenimento dell'ordine, del decoro e dell'estetica di Milanofiori nel suo complesso, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi privati e di uso pubblico o pubblici, posti all'interno del comprensorio, nonché la loro pulizia ed illuminazione, verranno svolte unitariamente dall'Amministrazione Comprensoriale.

24.4.

Su detti parcheggi pubblici e di uso pubblico e privato, è vietata la sosta di roulotte, caravan, autocarri di qualsiasi tipo e dimensione (salvo per le operazioni di carico e scarico), carrelli per il trasporto di imbarcazioni e simili. L'Amministrazione Comprensoriale potrà procedere alla rimozione forzata di detti veicoli a spese dei trasgressori.

24.5.

Sui parcheggi in genere è vietata la costruzione di tettoie, la posa di catenelle ed impianti fissi di tipo diverso da quelli eventualmente posti in essere, in

sede di costruzione, nel quadro di un progetto unitario delle sistemazioni esterne.

È solo consentita per i parcheggi privati la posa di apparecchi atti ad evitare il loro utilizzo da parte di estranei, del tipo, forma e colore uguale a quelli adottati per Milanofiori.

24.6.

Per i parcheggi pubblici posti all'interno del Comprensorio, le norme qui contenute varranno sino a che l'Amministrazione Comunale competente non avrà effettivamente assunto a proprio carico la loro gestione e pulizia e sempreché tali norme non siano superate dalle precedenti indicazioni della pubblica Autorità.

24.7.

Le spese per la manutenzione e pulizia di parcheggi privati verranno ripartite dall'Amministrazione Comprensoriale, dopo che attiverà tale servizio, tra i proprietari dei parcheggi medesimi in proporzione al numero di posti auto di rispettiva proprietà.

24.8.

Gli impianti di illuminazione dei parcheggi non sono autonomi rispetto a quelli di illuminazione delle aree esterne comunque sistemate e, dato l'interesse di tutti i consorziati a disporre di una efficiente e generalizzata illuminazione delle aree esterne, le spese tutte ad esse relative saranno ripartite alla stessa stregua di ogni altro bene comprensoriale.

Art. 25) - Aiuole e giardini

25.1.

Si considerano beni comprensoriali ai fini del presente Regolamento, le aiuole, i giardini, i vialetti di collegamento ed in genere le aree, le opere, i manufatti, gli impianti e le attrezzature connesse con la sistemazione a verde ove non sia prevista una loro specifica diversa destinazione (parcheggi, centri sportivi o di svago, servizi, ecc.).

25.2.

La conservazione in condizioni di decorosa efficienza delle aree a verde e di tutte le attrezzature di cui sono dotate costituisce specifico interesse per Milanofiori, nel suo complesso.

A tal uopo si precisa che dovranno essere mantenute in essere tutte le piante e/o essenze esistenti e previste con l'obbligo, nel caso si rendesse necessario, di sostituirle con altre identiche.

25.3.

Alla stregua di tutti gli altri beni comprensoriali, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla conservazione, nonché alla pulizia ed illuminazione delle aree a verde, provvederà direttamente l'Amministrazione Comprensoriale con criteri di uniformità (in particolare per quanto attiene gli orari di accensione della illuminazione notturna); gli oneri relativi saranno ripartiti in base ai decimillesimi elencati nella tabella allegata C).

25.4.

È fatto divieto di transitare sulle aiuole e sulle zone sistemate a prato.

Art. 26) - Laghetto artificiale

26.1.

Il laghetto artificiale costituisce ai fini del presente Regolamento bene comprensoriale così come tutti gli impianti, i manufatti e le attrezzature di cui si compone.

26.2.

La conservazione in condizioni di decorosa efficienza del laghetto artificiale è di specifico interesse per Milanofiori costituendo elemento di decoro esterno.

26.3.

Alla stregua di tutti i beni comprensoriali, al funzionamento, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla conservazione, alla pulizia ed illuminazione del laghetto di tutti gli impianti ed attrezzature di cui si compone, provvederà direttamente l'Amministrazione Comprensoriale che ripartirà gli oneri tutti relativi, compresi quelli per l'approvvigionamento idrico, tra tutte le proprietà di Milanofiori in base ai decimillesimi elencati nella tabella allegata C), prescindendo dalla intestazione catastale delle aree su cui insiste tale struttura che, a questi fini, si considera ininfluente.

Si precisa che parte di esso in corrispondenza al Residence è escluso dal novero dei beni suddetti avendo una sua specifica utilizzazione.

26.4.

È consentita l'utilizzazione del laghetto ai proprietari di Milanofiori con le limitazioni che, nell'interesse generale, saranno dettate dall'Amministrazione Comprensoriale.

A richiesta di qualsiasi proprietario di Milanofiori potranno utilizzarsi porzioni di detto lago per organizzare mostre o esposizioni di natanti.

La richiesta dovrà essere rivolta al-

l'Amministrazione Comprensoriale che dovrà stabilire i tempi e le modalità di utilizzazione allo scopo di evitare principalmente qualsiasi abuso o danno e dovrà altresì ottenere il rimborso di tutte le spese che ne dovessero derivare.

Art. 27) - Impianti ed attrezzature

27.1.

Si considerano beni comprensoriali tutti gli impianti e le attrezzature che non siano destinati all'uso di singole proprietà.

Rientrano quindi nel novero dei beni comprensoriali l'eventuale recinzione del comprensorio o di parte di esso, gli impianti di illuminazione delle aree esterne (siano esse destinate a strade, aiuole, ecc.), le reti di smaltimento delle acque chiare e delle acque nere, gli impianti di irrigazione, le reti di adduzione dell'energia elettrica, la rete idrica, telefonica, ecc., salvo i diritti degli Enti erogatori.

27.2.

Il funzionamento di tutti i suddetti impianti sarà regolato dall'Amministrazione Comprensoriale che, in particolare per quanto concerne l'impianto di illuminazione delle aree esterne, stabilirà gli orari di accensione e spegnimento ed ogni altra norma destinata a rendere tale servizio efficiente ed uniforme nell'interesse di tutti i proprietari di Milanofiori.

27.3.

Il riparto delle spese tutte afferenti i suddetti beni comprensoriali sarà effettuato sulla base delle tabelle decimillesimali riportate nella tabella allegata C).

Si considera ininfluente a tali fini che questi oneri riguardano tronchi di impianti o particolari attrezzature che servono solo gruppi di immobili o di proprietà e ciò con esclusione però dell'eventuale recinzione di cui si è detto più sopra.

27.4.

Per le reti di scarico delle acque nere e chiare si considerano come beni comprensoriali i tronchi posti a valle degli impianti di sollevamento delle acque dei singoli immobili o all'esterno degli immobili medesimi.

27.5.

Per le reti di adduzione dell'energia elettrica, dell'acqua, ecc. salvo i diritti degli Enti erogatori, rientrano nel novero dei beni comprensoriali i tronchi esterni sino ai contatori ed alle cabine elettriche.

Capitolo V - Servizi comprensoriali

Art. 28) - Criteri informativi e disposizioni generali

28.1.

Per servizi comprensoriali si intendono i servizi necessari ed utili per il buon funzionamento di Milanofiori.

Essi comprendono: l'Ufficio Direzione Centro, il servizio di trasporto collettivo, il servizio guardiania, i servizi di illuminazione, di pulizia, di sorveglianza e di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comprensoriali, il servizio di giardinaggio ed ogni altro servizio di cui potrà essere dotato Milanofiori o che, in seguito, l'Amministrazione Comprensoriale riterrà di porre in essere per le esigenze di funzionamento di Milanofiori.

28.2.

I servizi comprensoriali potranno essere svolti da Società private o da Enti pubblici o Consorzi (come nel caso dei servizi di trasporto collettivo) oppure potranno essere svolti direttamente dall'Amministrazione Comprensoriale che dovrà in tal caso, provvedere all'assunzione del personale di servizio ed a dotarsi dei macchinari ed impianti occorrenti per la loro gestione.

28.3.

Ove tali servizi interessino altre proprietà estranee al Comprensorio di Milanofiori gli oneri relativi o, in alternativa, i contributi che saranno richiesti dagli Enti di gestione, saranno previamente suddivisi con le altre proprietà eventualmente interessate.

28.4.

Gli oneri relativi ai servizi comprensoriali (sia per la loro istituzione che per il loro funzionamento) saranno ripartiti tra i proprietari di Milanofiori in proporzione ai decimillesimi che risultano indicati nella tabella allegata sotto C).

28.5.

Negli oneri di cui sopra si intende compreso l'affitto dei locali eventualmente occupati per gli usi di cui sopra nella misura che sarà convenuta con le Società proprietarie dei locali stessi in base ai prezzi di mercato.

28.6.

L'Ufficio Direzione Centro, sarà sistemato nell'ambito del comprensorio. Le spese relative comprese, attrezzature, arredamento, telefono e persona-

le saranno ripartite in ragione di decimillesimi di comproprietà (tabella allegata sotto C).

28.7.

Nessun proprietario o utente di Milanofiori, può sottrarsi alla partecipazione alle opere per l'attivazione ed il funzionamento dei servizi comprensoriali.

Art. 29) - Trasporti collettivi

29.1.

Per assicurare i necessari collegamenti di Milanofiori ai mezzi di trasporto pubblico è prevista l'istituzione di una linea di autobus lungo il percorso Milanofiori-Milano (P.le Bibbiena); in seguito, dopo il prolungamento della Metropolitana MM2, il percorso sarà mutato in corrispondenza alla Stazione Romolo.

Questa linea sarà gestita dal Consorzio Trasporti SUD-OVEST cui la Regione Lombardia rilascerà la necessaria concessione regionale.

L'esercizio di tale linea verrà effettuato direttamente dall'ATM (Azienda Trasporti Municipali).

La linea sarà quindi di carattere pubblico e in relazione a ciò, secondo la vigente normativa, le competerà un contributo regionale annuale a fondo perduto.

Le tariffe per le corse singole o per gli abbonamenti settimanali saranno determinate in base alla vigente normativa, per i servizi di trasporto urbano ed extraurbano, dal Consorzio Trasporti Sud-Ovest e dalla ATM.

Il disavanzo della gestione, dedotti i contributi regionali e gli incassi per vendita di biglietti e abbonamenti, dovrà essere annualmente ripianato dal Comprensorio di Milanofiori.

29.2.

In relazione agli obblighi reciprocamente assunti dai proprietari di Milanofiori, come detto all'art. 3.5., questi sono impegnati a sottoscrivere con il Consorzio Trasporti Sud-Ovest una convenzione per l'attuazione ed il funzionamento del servizio in parola ed in tale sede dovranno prestare le richieste garanzie ed assumere impegno solidale di ripartire annualmente il disavanzo della gestione.

29.3.

I proprietari di Milanofiori riconoscono che la rappresentanza dei propri interessi nei rapporti con il Consorzio Trasporti Sud-Ovest e con l'ATM, compete esclusivamente all'Amministratore del Comprensorio di Milanofiori.

29.4.

La suddivisione degli oneri per l'attivazione ed il funzionamento del suddetto servizio avverrà secondo i seguenti criteri:

a. coloro che utilizzano i mezzi di trasporto pagheranno direttamente le corse secondo le tariffe ATM;

b. dai costi complessivi sarà dedotto il contributo a fondo perduto erogato dalla Regione Lombardia;

c. il disavanzo della gestione, al netto cioè degli incassi di cui al punto a. e b., sarà così suddiviso:

c.1. il 40% del disavanzo sarà ripartito tra i fabbricati in Milanofiori ultimati in proporzione ai decimillesimi loro spettanti in base alla tabella allegata sotto C;

c.2. il 60% del disavanzo sarà ripartito tra tutte le proprietà, siano esse edificate o in corso di edificazione, e in base ai decimillesimi di partecipazione di cui alla tabella allegata sotto C).

Capitolo VI Amministrazione e Rappresentanza

Art. 30) - Organi

Gli organi di Amministrazione e Rappresentanza del comprensorio sono l'Assemblea e l'Amministratore.

Art. 31) - Assemblea

L'Assemblea è costituita dai proprietari degli immobili di Milanofiori; ove taluni immobili siano divisi in più proprietà dovranno erigersi in condominio e nell'Assemblea del Comprensorio i condomini proprietari delle singole unità immobiliari dovranno essere rappresentati dall'Amministratore del Condominio medesimo o da un Delegato nominato dall'Assemblea.

L'Assemblea delibera su tutte le questioni riguardanti i beni ed i servizi comprensoriali; approva il preventivo di gestione, il progetto di ripartizione delle spese e il rendiconto della gestione precedente predisposta dall'Amministratore, delibera sulle opere di straordinaria manutenzione e su ogni altro argomento riguardante i beni comprensoriali ed i servizi comprensoriali ed in particolare sui servizi specifici di cui, a termine dell'art. 43 che segue, gli utenti di Milanofiori usufruiranno qualora venissero attivati.

L'Assemblea decide inoltre in merito ai ricorsi dei singoli proprietari contro i provvedimenti dell'Amministrazione Comprensoriale.

Ai fini delle decisioni di cui sopra agli

immobili di Milanofiori, che costituiscono il comprensorio, sono attribuiti i decimillesimi indicati nella tabella allegata sotto C.

Art. 32) - Convocazione

L'Assemblea è convocata dall'Amministratore una volta l'anno con lettera raccomandata a cui va acclusa copia dell'ordine del giorno e del rendiconto-riparto delle spese sui quali essa dovrà deliberare.

La comunicazione dovrà essere inviata a ciascun partecipante al Comprensorio almeno 15 giorni prima della data fissata per l'Assemblea.

In via straordinaria l'Assemblea è convocabile dall'Amministratore quando questi lo ritenga necessario od opportuno o quando ne riceva richiesta dai partecipanti che rappresentino almeno 1/5 dei decimillesimi di cui alla tabella allegata sotto C.

I partecipanti (per gli stabili non costituiti in condominio) potranno farsi rappresentare da proprio procuratore o da altro proprietario di immobili in Milanofiori mediante delega scritta.

Nessuno può rappresentare più di cinque proprietari salvo che non si tratti di amministratori di condominio.

Art. 33) - Requisiti di validità delle riunioni e delle deliberazioni

Per la convocazione, la costituzione, validità e maggioranze necessarie nelle delibere assembleari del comprensorio varranno le norme di legge (art. 1136 C.C.).

Art. 34) - Formalità delle adunanze e processo verbale

Trascorsi 15 minuti dall'ora fissata per la riunione, l'Assemblea procede alla nomina di un Presidente che a sua volta si farà assistere da un Segretario che potrà essere l'Amministratore Comprensoriale. Delle riunioni e delle dichiarazioni per le quali i presenti facciano richiesta di iscrizione il Segretario redigerà il processo verbale che verrà sottoscritto dal Presidente e dal Segretario stesso.

Il libro verbali è affidato all'Amministratore che lo tiene presso di sé a disposizione dei partecipanti.

Copia dei verbali delle Assemblee deve essere inviata dall'Amministratore a tutti i rappresentanti dei condominii e/o delle proprietà.

Art. 35) - Impugnazione delle deliberazioni

Le parti rimandano ad un unico Arbitro Conciliatore che verrà nominato dall'Associazione Milanese fra i proprieta-

ri di casa ogni controversia insorgente sulle decisioni circa i reclami avversi alle deliberazioni dell'Assemblea Comprensoriale così come per ogni controversia dovesse insorgere in ordine alla interpretazione ed all'esecuzione del Regolamento ed in genere relativamente ai beni ed ai servizi comprensoriali.

L'unico Arbitro Conciliatore giudicherà come giudice di equità dispensato da ogni formalità di procedura e il suo lodo sarà inappellabile.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea sono obbligatorie per tutti i proprietari.

Art. 36) - Amministrazione Comprensoriale

L'Amministratore Comprensoriale:

a) attiva e cura la gestione dei beni e dei servizi comprensoriali;

b) ha la rappresentanza legale, anche in giudizio, del Compensorio e cura gli interessi dei partecipanti (proprietari di Milanofiori) nei confronti dei Comuni e degli Enti pubblici, nonché dei terzi;

c) provvede a raccogliere le offerte per eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, il progetto di ripartizione delle stesse tra i vari partecipanti, il rendiconto della gestione precedente e li sottopone all'approvazione dell'Assemblea, riscuote le quote di spettanza dei proprietari dei diversi immobili, precisandosi che se taluni immobili fossero eretti in Condominio l'incasso avverrà per il tramite dell'Amministratore del Condominio e provvede quindi ai pagamenti relativi ai vari fornitori ed Enti, assume, sorveglianza e licenzia il personale, ordina le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, degli impianti e delle attrezzature di uso comune (beni comprensoriali), stipula tutti i contratti anche di durata pluriennale che riterrà necessari ed opportuni per assicurare la manutenzione e la conservazione dei beni comprensoriali, nonché per assicurare il funzionamento dei servizi comprensoriali, provvede alla esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente regolamento, svolgendo altresì i compiti che gli saranno di volta in volta affidati con apposite deliberazioni. Le quote dei partecipanti dovranno essere versate su apposito c/c infruttifero intestato al "Compensorio Milanofiori" la cui firma è delegata all'Amministratore.

Le eventuali eccedenze risultanti dall'esercizio precedente ed i fondi di am-

mortamento e di indennità dovranno essere depositati su apposito libretto di risparmio fruttifero di interessi, intestato come sopra, la cui firma sarà altresì delegata congiuntamente anche a due partecipanti al comprensorio.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'Assemblea Comprensoriale, l'Amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti del comprensorio.

Contro i provvedimenti dell'Amministratore è ammesso il ricorso all'Assemblea Comprensoriale.

L'Amministratore Comprensoriale prescrive ai proprietari dei singoli fabbricati di Milanofiori l'esecuzione di opere inerenti alle facciate o comunque facenti parte delle strutture esterne degli immobili medesimi ove da ciò derivi nocumento al decoro estetico di Milanofiori.

Art. 37) - Documenti di Amministrazione

L'Amministratore Comprensoriale terrà i seguenti libri e registri:

a) registro dei verbali di assemblea;

b) libro di cassa delle entrate e delle uscite;

c) registro dei Partecipanti con le loro generalità e il loro domicilio o sede sociale.

Art. 38) - Nomina, durata in carica e retribuzione dell'Amministratore

L'Amministratore, salvo quanto disposto dal Capitolo VIII. Disposizioni transitorie, è nominato dall'Assemblea ordinaria, dura in carica tre anni ed è rieleggibile.

Per assicurare la gestione dei beni comprensoriali e il funzionamento dei servizi comprensoriali di Milanofiori in attesa che l'Assemblea del comprensorio si costituisca e nomini un Amministratore — le funzioni ad esso spettanti verranno affidate a persona o Società prescelte dalla Società promotrice della iniziativa immobiliare —; a tale Amministratore provvisorio competeranno tutti i poteri di cui al presente Regolamento e potrà, in particolare, a nome e per conto del comprensorio, porre in essere contratti anche pluriennali, stipulare polizze di assicurazione, assumere o licenziare personale.

Il compenso dell'Amministratore sarà determinato in base alle tariffe professionali di categoria.

Art. 39) - Doveri dell'Amministratore all'atto di cessazione dell'incarico

L'Amministratore che per rinuncia, revoca dell'incarico o altra causa decada dalle sue funzioni, deve consegnare al successore l'intera documentazione relativa al comprensorio entro 90 giorni dalla data di cessazione dell'incarico.

Per la soluzione di eventuali controversie nel contratto di Amministrazione dovrà venir inserita una clausola compromissoria.

Art. 40) - Partecipazione alle spese

Il riparto delle spese comprensoriali, determinate a norma degli articoli che precedono, è effettuato secondo le quote decimillesimali di proprietà indicate nella tabella allegata sotto C) al presente Regolamento e ciò indipendentemente dalla misura dell'uso che ciascun proprietario possa farne e dalla diretta utilità che ciascun immobile possa trarne, salvo diverse decisioni in sede di Assemblea.

Nessun partecipante può esimersi, rinunciando in tutto o in parte ai diritti che gli competono sulle entità di uso comune, dal concorso delle spese; per i fabbricati eretti in Condominio i condomini sono solidalmente responsabili nei confronti dell'Amministrazione Comprensoriale per il pagamento delle spese dovute dal Condominio.

Art. 41) - Gestione - Riparto - Rendiconto e fondo straordinario

L'esercizio si chiude al 30 aprile di ogni anno.

Anno per anno sono redatti dall'Amministratore e sottoposti all'approvazione dell'Assemblea un preventivo delle spese, un prospetto di riparto delle spese e il rendiconto dell'esercizio che si chiude.

Gli eventuali residui attivi risultanti da tale rendiconto saranno devoluti all'esercizio successivo a quello da cui risultano. L'Amministratore Comprensoriale richiede ai partecipanti al comprensorio un primo versamento di acconto, pari al 40% del preventivo redatto dall'Amministratore stesso, all'inizio di ogni esercizio di gestione (1 maggio); un secondo versamento di acconto, pari al 30% del preventivo approvato dall'Assemblea, al 150° giorno successivo all'inizio della gestione (1 ottobre) ed un ulteriore versamento, pari al saldo del preventivo, al 240° giorno successivo all'inizio della gestione (1 gennaio).

Il conguaglio a saldo del consuntivo

deve essere versato entro 20 giorni dalla data in cui è divenuto esecutivo a seguito di approvazione da parte dell'Assemblea.

Con i versamenti dei partecipanti si costituisce un fondo spese a disposizione dell'Amministratore per i compiti ad esso affidati.

Per tutto il tempo del mancato adempimento il partecipante in mora sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora sulle somme dovute in misura corrispondente al tasso intercommerciale vigente maggiorato di due punti.

Art. 42) - Assicurazione - Obbligatorietà del contratto

I beni ed i servizi comprensoriali dovranno essere assicurati contro le conseguenze della responsabilità civile per danni a terzi ed alle loro cose e contro le conseguenze dell'incendio. L'Amministratore deciderà eventuali ulteriori coperture assicurative che ritenesse necessarie per particolari servizi o impianti.

Capitolo VII - Servizi speciali

Art. 43 - Definizione e criteri di riparto delle spese.

43.1.

Sono servizi speciali quelli che interessano o possono interessare le aziende, gli studi professionali ed in genere le persone che si insedieranno in Milanofiori.

Riguardano i servizi di cui gli utenti possono direttamente usufruire come quelli di segretariato, segreteria telefonica, ricezione, portineria, stampa, telescriventi, nonché più in generale, l'attività promozionale (come ad esempio: l'organizzazione o il patrocinio di congressi, meetings, mostre culturali, ecc.) che in parte va indirettamente a beneficio dei proprietari di immobili in Milanofiori in quanto contribuisce a valorizzare le proprietà immobiliari del complesso facilitando, peraltro, il reperimento di affittuari.

43.2.

I suddetti servizi verranno organizzati nell'ambito di Milanofiori dalla World Trade Center (più avanti denominata, per brevità, W.T.C.) in relazione alla prevista realizzazione nello stesso Centro Commerciale e Direzionale del W.T.C. Italiano, vale a dire di un com-

plesso di servizi destinato a favorire il commercio internazionale e gli scambi tra i diversi paesi.

43.3.

Gli oneri relativi ai suddetti servizi speciali saranno così computati:

a) per i servizi direttamente utilizzati dagli utenti i relativi costi saranno a carico degli utenti che ne faranno richiesta in base alle tariffe applicate dal W.T.C. o in base ad accordi cumulativi da definirsi al momento in cui detti servizi saranno attivati e da sottoporre, se nel caso, alla preventiva approvazione dell'Assemblea;

b) per i servizi che indirettamente sono a vantaggio degli utenti parte del relativo costo sarà distribuito tra i partecipanti in ragione di Lit. 1.000 indicizzate per ogni metro quadrato di superficie delle singole proprietà.

Art. 44) - Servitù reciproche

44.1.

Le aree esterne di ciascun immobile di Milanofiori, comunque esse siano sistemate, nonché gli impianti e le attrezzature relative, sono poste al servizio e sono cioè di uso comune a tutte le proprietà di Milanofiori.

Costituiscono eccezione i parcheggi privati e gli impianti e le attrezzature che servono esclusivamente singoli immobili (es.: gli impianti di sollevamento delle acque basse) e le aree di pertinenza di taluni immobili per i quali in sede di realizzazione è prevista la delimitazione o recinzione in rapporto ad esigenze derivanti dal loro previsto utilizzo o da motivi di sicurezza.

44.2.

Tra le diverse proprietà comprese nel comprensorio di Milanofiori sono costituite tutte le servitù reciproche connesse con la edificazione del complesso immobiliare ed in particolare:

a) - servitù reciproca di passo e transito carraio e pedonale lungo le strade ed i viali che attraversano o attraverseranno le rispettive proprietà;

b) - servitù di uso pubblico sulle strade interne (carraie e pedonali) nonché sui porticati realizzati o realizzandi in taluni immobili con le limitazioni per questi ultimi di cui agli articoli 20.2.4 e 23.3;

c) - servitù reciproca di passaggio di tubazioni, condutture ed impianti, anche in deroga alle distanze legali stabilite dal Codice Civile, nonché tutte le servitù necessarie alla distribuzione dei servizi generali (quali: energia elettrica, acqua, telefono, ecc.) alle diver-

se proprietà che potranno quindi liberamente allacciarsi alle reti principali di distribuzione attraverso le tubazioni esistenti, nonché attraverso le tubazioni da realizzare, anche su aree di terzi, senza obbligo di indennizzo alcuno ma con il solo obbligo del ripristino delle aree interessate dai lavori;

d) - servitù reciproca di luci, prospetto, sporto e stillicidio;

e) - servitù reciproca altius non tollendi oltre la quota 0,00 in corrispondenza alle linee di confine tra le proprietà di compendio di Milanofiori, sulle aree esterne ai fabbricati, salvo le deroghe e quanto altro previsto nel presente Regolamento.

I confini all'interno degli immobili portano, ovviamente, alla sola comunione del muro di divisione delle proprietà confinanti;

f) - servitù perpetua di destinazione dei locali interni o esterni ai fabbricati in cui siano ubicati cantatori, ispezioni, valvole, canalizzazioni ed in genere impianti di uso comune a diversi immobili, con libero accesso da corridoi e ingressi per consentire ispezioni, manutenzioni e riparazioni;

g) - servitù perpetua di accesso sulle rispettive proprietà per ispezioni, verifiche e per la esecuzione di opere di manutenzione, manufatti, impianti, rogge, ecc. di uso comune.

Art. 45) - Vincolo planivolumetrico

In caso di rovina o demolizione parziale degli immobili ciascun proprietario avrà diritto di procedere alla costruzione dello stesso con le medesime dimensioni planivolumetriche e ciò indipendentemente dalla maggior o minor estensione di area al medesimo intestata.

Per eventuali variazioni planivolumetriche occorrerà la preventiva approvazione dell'Assemblea Comprensoriale presa all'unanimità.

In ogni caso si renderà evidentemente necessaria la preventiva approvazione da parte delle Autorità competenti.

Art. 46) - Diritti e doveri.

46.1.

Ciascun proprietario di Milanofiori dovrà utilizzare i beni comprensoriali in conformità alla loro destinazione ed in modo tale da non limitare l'uso degli stessi beni ad altri proprietari.

In particolare le zone a verde dovranno essere utilizzate esclusivamente secondo la loro destinazione generica di unitaria pertinenza al servizio ed ornamento di ciascuna e di tutte le proprietà di Milanofiori.

46.2.

Atteso che in Milanofiori è prevista, come detto in precedenza, la ubicazione del «WTC Italiano» e cioè di un organismo collegato all'organizzazione internazionale della World Trade Center Association che ha come fine lo sviluppo del commercio mondiale e dei contatti tra gli operatori internazionali, ed atteso che a detto organismo è interessata la Confindustria - Confederazione Generale dell'Industria Italiana - è fatto obbligo di non compiere alcuna attività che possa essere in contrasto con tale iniziativa o possa danneggiare l'immagine e gli interessi degli enti e delle associazioni ad essa collegati.

46.3.

È fatto divieto:

a) - di intraprendere ogni opera esterna che modifichi l'assetto estetico, architettonico e funzionale di Milanofiori; in caso di rifacimenti ogni elemento esterno dovrà essere mantenuto nel tipo e colore originari;

b) - di costruire alcuna recinzione tra le diverse proprietà salvo quanto più sopra previsto;

c) - di occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, con materiali di qualunque genere, le strade, i marciapiedi e tutti gli altri luoghi di uso comune;

d) - di posteggiare o comunque far sostare autovetture, cicli e motocicli al di fuori delle zone destinate a parcheggio privato, pubblico e di uso pubblico.

I parcheggi sono riservati esclusivamente ad autovetture e motocicli ed è pertanto vietata la sosta di roulettes, caravans, autocarri di qualsiasi tipo e dimensione, carrelli per il trasporto di imbarcazioni. È vietata altresì la sosta di veicoli ricoperti da teli.

L'Amministrazione comprensoriale potrà procedere alla rimozione forzata di detti veicoli addebitandone le spese direttamente ai trasgressori;

e) - di circolare sulle strade interne di Milanofiori ad una velocità superiore a 30 km. l'ora.

Sulle strade pedonali è ammesso il solo passaggio pedonale;

f) - di porre in opera catenelle o altri accorgimenti per impedire l'utilizzazione ad estranei dei parcheggi privati, diversi, per tipo, forma e colore da quelli adottati per Milanofiori;

g) - di lavare le autovetture nei luoghi comuni;

h) - di fare bagni nel laghetto;

i) - di collocare sulle strade interne e di P.R. o negli spazi a verde insegne all'infuori degli spazi destinati allo sco-

po, in una visione generale ed unitaria del complesso e comunque diversi per tipo, forma e colore da quelli adottati per Milanofiori;

l) - di applicare sulle facciate degli immobili targhe o insegne; queste potranno essere applicate solo negli spazi destinati allo scopo posti al piano terreno dei fabbricati e sopra la copertura dei volumi tecnici ove siano predisposti i necessari attacchi strutturali. In ogni caso la posa di targhe ed insegne dovrà essere preventivamente autorizzata dalle Società promotrici e/o dall'Amministrazione Comprensoriale che, nell'interesse generale di tutti i proprietari di Milanofiori, potrà richiedere tutte le modifiche atte ad evitare alterazioni dell'estetica di Milanofiori in una visione generale ed unitaria del complesso;

m) - di affidare al personale addetto per la manutenzione dei beni comprensoriali ed al funzionamento dei servizi, incarichi diversi a quelli cui sono preposti;

n) - di adibire gli immobili o porzioni di essi ad usi diversi da quelli previsti dai Regolamenti Edilizi Comunali o comunque in contrasto con l'igiene ed il decoro ed in particolare a ospedali, case di cura (ad esclusione di ambulatori), locali da ballo che prevedono la capienza di più di 100 persone, sale corse, case da gioco, playboy clubs o simili e, salvo che negli immobili a ciò destinati in conformità agli strumenti urbanistici, ad opifici industriali di qualsiasi genere (esclusi laboratori artigiani dediti ad attività non pericolose), e comunque ad attività che per loro rumorosità, pericolosità o per altre cause possono turbare la pubblica quiete o la sicurezza di chi frequenta Milanofiori;

o) - di svolgere attività che fondatamente possa arrecare disturbo o pregiudizio ad un ordinato pacifico e libero esercizio delle attività commerciali e finanziarie di altre aziende operanti in Milanofiori, nonché delle Associazioni aderenti alla Confindustria e dei loro membri che vi abbiano stabilito una sede, una filiale o un ufficio anche su base temporanea o che, comunque, si valgono dei servizi specifici offerti;

p) - di alienare, locare o dare in uso o in comodato le proprie unità immobiliari a persone di notoria immoralità o notoriamente condannate nei cinque anni precedenti con sentenza passata in giudicato per gravi delitti non colposi.

46.4.

Le suddette norme sono poste nell'interesse di tutti i proprietari di Milanofio-

ri e delle Società promotrici dell'iniziativa immobiliare che hanno interesse al mantenimento dell'ordine, del decoro e dell'estetica di Milanofiori, nonché nell'interesse delle Società, enti ed associazioni collegate con il «W.T.C. Italiano».

Contro gli inadempienti o gli inosservanti degli obblighi più sopra riportati, è data facoltà all'Amministratore di stabilire la penalità da applicarsi, anche in misura elevata, al fine di scoraggiare le predette inadempienze fermo il ricorso all'Autorità Giudiziaria per i casi di inadempienza agli obblighi di cui ai punti n)-o)-p) da parte di coloro che direttamente o indirettamente fossero danneggiati dalle inadempienze stesse.

46.5.

Ogni proprietario di Milanofiori è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri proprietari o i beni di uso comune e ciò sotto pena di risarcimento dei danni.

46.6.

La destinazione dei beni di uso comune, come risultante dai singoli atti di acquisto, dal presente Regolamento o dallo stato di fatto esistente al momento dell'ultimazione dei singoli immobili e della sistemazione delle aree di pertinenza, non potrà subire modifiche se non preventivamente autorizzate dall'Assemblea Comprensoriale, nel rispetto delle norme di legge vigenti e del presente Regolamento.

Sono ammissibili le sole modificazioni che tendano ad un miglioramento purché tale miglioramento non significhi modificazione alcuna della destinazione espressamente indicata.

Art. 47) - Obbligatorietà del presente Regolamento - Trasferimento di proprietà - Domicilio.

47.1.

Le norme contenute nel presente Regolamento sono obbligatorie per tutti i proprietari di Milanofiori, loro successori ed aventi causa.

Tuttavia, poiché, come precisato nelle premesse, questo Regolamento è stato stilato nella fase di impostazione del complesso immobiliare, gli schemi urbanistici e degli impianti costituiscono semplici indicazioni di massima e le norme qui riportate potranno essere modificate laddove esigenze tecniche, funzionali ed estetiche richiedano l'introduzione di varianti alle previsioni fatte.

Le Società promotrici che hanno provveduto a stilare il presente Regolamento sono autorizzate ad apportare allo stesso in qualsiasi momento le modifiche che si renderanno a loro avviso necessarie per esigenze tecniche, funzionali ed estetiche.

Dopo l'ultimazione di tutti gli immobili di Milanofiori, allo stesso Regolamento, a cura dell'Amministrazione Comprensoriale, verranno apportate tutte le ulteriori modifiche che si renderanno eventualmente necessarie come sopra indicato.

47.2.

Il presente Regolamento dovrà essere espressamente richiamato in tutti gli atti traslativi dei diritti di proprietà esclusiva e l'alienante dovrà comunicare, entro 30 giorni, a mezzo di lettera raccomandata, l'avvenuto trasferimento all'Amministratore Comprensoriale e l'esatto nominativo dell'Acquirente. Tale norma si estende anche per le ipotesi di trasferimento di diritti reali o personali di godimento, ferma, in tale ipotesi, la responsabilità dell'alienante per le violazioni regolamentari.

47.3.

Agli effetti del presente Regolamento, i comproprietari, a sensi dell'art. 47 C.C., eleggono irrevocabilmente il loro domicilio presso gli enti immobiliari di Milanofiori di loro proprietà.

Capitolo VIII Norme transitorie e finali

Art. 48) - Norme transitorie e finali

48.1.

Sino all'avvenuta ultimazione dei diversi fabbricati di Milanofiori, le Società promotrici dell'iniziativa immobiliare si riservano la facoltà di utilizzare, in via provvisoria ed a propria discrezione, nonché senza alcun indennizzo le aree o gli impianti di uso comune per l'esecuzione di eventuali lavori e saranno tenute al solo rimborso degli eventuali consumi.

48.2.

Sino alla chiusura del 2° esercizio, anche al fine di assicurare uniformità e continuità di indirizzo alla gestione ed al funzionamento dei beni e dei servizi comprensoriali, l'Amministrazione del Comprensorio sarà affidata a noto Studio professionale (amministrativo e legale) indicato dalla Società promotrice.

Successivamente l'Amministratore sarà eletto secondo quanto prevede il primo comma dell'art. 38.

48.3.

Senza necessità di specifica autorizzazione o approvazione dei proprietari di Milanofiori, l'Amministratore subentra nella sua qualità in tutti i contratti, anche pluriennali, stipulati dalle Società promotrici o dall'Amministratore provvisorio da essi designato prima della costituzione del comprensorio, nonché nella intestazione delle licenze dei vari impianti di uso comune.

Art. 49) - Richiamo alle norme della comunione

Per tutto quanto non contemplato dal presente Regolamento si fa espresso riferimento alle norme del Codice Civile in tema di comunione.

Allegati

- A** - Planimetria generale di Milanofiori
- B** - Schema infrastrutture esterne
- C** - Tabella decimillesimale di proprietà

INDICE

Premessa

Capitolo I - Disposizioni generali Pag. 1

- Art. 1) Denominazione
- Art. 2) Riferimenti urbanistici
- Art. 3) Riferimenti ad accordi e convenzioni esistenti
- Art. 4) Criteri di individuazione del comprensorio
- Art. 5) Scopo del Regolamento

Capitolo II - Ripartizione decimillesimale Pag. 2

- Art. 6) Decimillesimi di partecipazione alle spese

Capitolo III - Infrastrutture esterne Pag. 2

- Art. 7) Criteri informativi
- Art. 8) Elenco delle infrastrutture esterne
- Art. 9) Opere stradali
- Art. 10) Parcheggi pubblici
- Art. 11) Verde primario
- Art. 12) Rotonda di Milanofiori
- Art. 13) Rete di smaltimento delle acque nere
- Art. 14) Rete di smaltimento delle acque chiare
- Art. 15) Rete di distribuzione dell'acqua potabile
- Art. 16) Rete illuminazione pubblica
- Art. 17) Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- Art. 18) Rete di distribuzione del metano
- Art. 19) Rete telefonica

Capitolo IV - Beni Comprensoriali Pag. 6

- Art. 20) Criteri informativi e disposizioni generali
- Art. 21) Viabilità interna
- Art. 22) Percorsi pedonali
- Art. 23) Portici
- Art. 24) Parcheggi
- Art. 25) Aiuole e giardini
- Art. 26) Laghetto artificiale
- Art. 27) Impianti ed attrezzature

Capitolo V - Servizi Comprensoriali Pag. 8

- Art. 28) Criteri informativi e disposizioni generali
- Art. 29) Trasporti collettivi

Capitolo VI - Amministrazione e rappresentanza Pag. 9

- Art. 30) Organi
- Art. 31) Assemblea
- Art. 32) Convocazione
- Art. 33) Requisiti di validità delle riunioni e delle deliberazioni
- Art. 34) Formalità delle adunanze e processo verbale
- Art. 35) Impugnazione delle deliberazioni
- Art. 36) Amministrazione Comprensoriale
- Art. 37) Documenti di amministrazione
- Art. 38) Nomina, durata in carica e retribuzione dell'Amministratore
- Art. 39) Doveri dell'Amministratore all'atto di cessazione dell'incarico
- Art. 40) Partecipazione alle spese
- Art. 41) Gestione - Riparto - Rendiconto e fondo straordinario
- Art. 42) Assicurazione - Obbligatorietà del contratto

Capitolo VII - Servizi speciali Pag. 11

- Art. 43) Definizione e criteri di riparto delle spese
- Art. 44) Servitù reciproche
- Art. 45) Vincolo planivolumetrico
- Art. 46) Diritti e doveri
- Art. 47) Obbligatorietà del presente Regolamento - Trasferimento di proprietà - Domicilio

Capitolo VIII - Norme transitorie e finali Pag. 13

- Art. 48) Norme transitorie e finali
- Art. 49) Richiamo alle norme della comunione

Il presente Regolamento è copia conforme dell'originale allegato "C" all'atto 2 maggio 1980 n. 9143 di rep. Notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano, registrato a Milano il 22 maggio 1980 al n. 27680 serie 2 Atti Privati.