

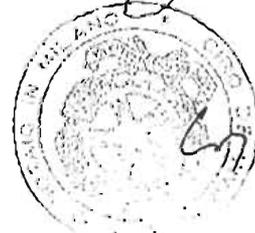
ALLEGATO "B" AL
N. 76877 DI REP.
N. 36211 DI RACC.

CONDOMINIO "VIA SULMONA 11 - MILANO"
(Via Sulmona 11)
Codice Fiscale 97951480157



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Domenico Zanetti



INDICE

PREMESSE E RIFERIMENTI

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – Descrizione del Condominio
- Art. 2 – Beni di proprietà comune e servizi comuni al condominio
- Art. 3 – Servitù
- Art. 4 – Obbligo di osservanza del regolamento condominiale

CAPITOLO 2 – COSTITUZIONE

- Art. 5 – Costituzione del Condominio
- Art. 6 – L'assemblea – attribuzioni, limiti e convocazione
- Art. 7 – Diritto di voto e di delega
- Art. 8 – Formalità delle adunanze e processo verbale
- Art. 9 – Validità della costituzione dell'assemblea e delle deliberazioni
- Art. 10 – Impugnazione delle deliberazioni
- Art. 11 – Avvio della gestione del condominio

CAPITOLO 3 – ESECUZIONE INTERVENTI EDILIZI E/O MANUTENTIVI DA PARTE DEI CONDOMINI

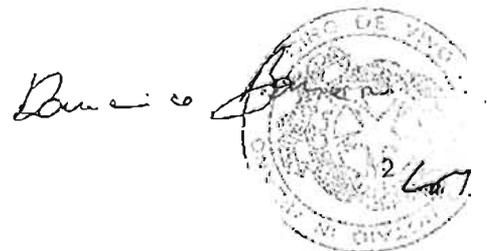
- Art. 12 – Interventi edilizi e/o manutentivi da parte dei condomini

CAPITOLO 4 – L'AMMINISTRATORE

- Art. 13 – Requisiti
- Art. 14 – Nomina dell'amministratore – durata in carica
- Art. 15 – Attribuzioni
- Art. 16 – Conto corrente bancario
- Art. 17 – Documenti di amministrazione
- Art. 18 – Obbligatorietà dei provvedimenti amministrativi
- Art. 19 – Compensi

CAPITOLO 5 – CONSIGLIERI

- Art. 20 – Nomina dei consiglieri



CAPITOLO 6 – ATTI DELL'AMMINISTRATORE

Art. 21 – Gestione del condominio riparto, rendiconto e fondo spese

Art. 22 – 1° esercizio finanziario – norma transitoria

CAPITOLO 7 – DIRITTI E DOVERI DEI PARTECIPANTI AL CONDOMINIO

Art. 23 – Diritti

Art. 24 – Obblighi

Art. 25 – Lavori eseguiti sulle cose comuni

Art. 26 – Alienazioni e frazionamenti

Art. 27 – Morosità e sanzioni

CAPITOLO 8 – GIURISDIZIONE

Art. 28 – Foro competente

CAPITOLO 9 – RIPARTO DELLE SPESE E CRITERI DI STUDIO E REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

CAPITOLO 10 – NORME TRANSITORIE

CAPITOLO 11 – NORME FINALI

Art. 29 – Controversie

Art. 30 – Separazione di responsabilità per liti

Art. 31 – Cessione in godimento delle proprietà individuali

Art. 32 – Richiamo delle norme di legge

CAPITOLO 12 – ALLEGATI

Renzo Laneri



PREMESSE E RIFERIMENTI

Il presente regolamento ("Regolamento") disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso sito in Comune di Milano con accesso pedonale principale su Via Sulmona 11 (ed. da 1 a 5) via Tertulliano n 101 (ed. 6) ed accessi carrai su via Sulmona snc / via Tertulliano snc.

L'immobile è, inizialmente, di proprietà del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "HESTIA" e gestito da InvestIRE SGR S.p.A. (di seguito il "Fondo Hestia"). Il Fondo Hestia, procedendo alla vendita frazionata delle singole unità immobiliari che costituiscono il suddetto Immobile, le costituisce in condominio nel rispetto delle clausole e delle tabelle millesimali di cui al presente Regolamento.

Il condominio è denominato "Via Sulmona 11"

Con il presente Regolamento si stabiliscono:

- ✓ la comproprietà e l'uso dei beni comuni;
- ✓ la ripartizione degli oneri riguardanti i beni ed i servizi comuni;

si costituiscono:

- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ diritti obblighi e limitazioni;

si istituiscono i servizi comuni obbligatori.

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile e relative disposizioni di attuazione, nonché nelle leggi e nei regolamenti vigenti.

Il presente Regolamento ha natura contrattuale ed in quanto tale, l'Amministratore e i singoli Condomini sono tenuti a indicare ed a richiamare il presente regolamento in tutti gli eventuali atti, contratti, documenti e/o comunicazioni riguardanti il Condominio, indirzzati ai partecipanti allo stesso e/o ai terzi. In particolare, in caso di vendita, ciascun singolo Condomino è tenuto ad informare gli acquirenti in merito al Regolamento ed a far esplicitamente assumere, nel relativo contratto, a ciascun acquirente l'accettazione del Regolamento e l'impegno a rispettare le sue previsioni.

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO

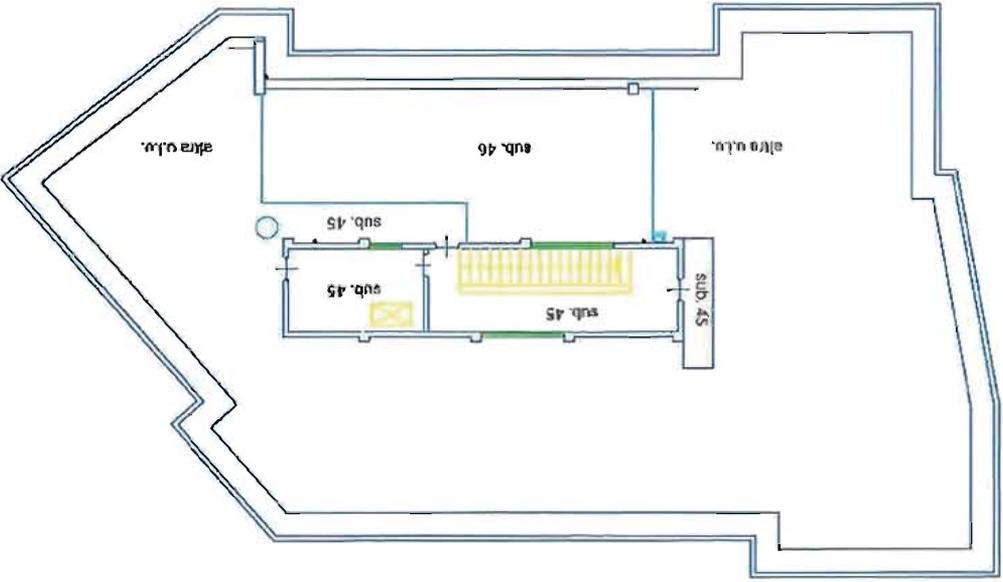
Il Condominio sorge sull'area ubicata nel Comune di Milano Municipio 4 sud-est ed è costituito da 6 edifici, di questi, 3 presentano 9 piani fuori terra ed uno seminterrato (ed. da 1 a 3) mentre gli altri tre presentano 7 piani fuori terra ed uno seminterrato (ed. da 4 a 6).

I sei edifici insistono su un'area a verde comune anche all'adiacente condominio "Sulmona 23", interrotta dalla via Tertulliano che, di fatto, isola l'Ed. 6. Completano il complesso n. 2 autorimesse interrare; la prima sottostante l'area a verde prospiciente gli Edifici da 1 a 5, la seconda prospiciente l'Edificio 6.

L'accesso pedonale al Condominio avviene dai civici 11/2, 11/4 e 11/6 di Via Sulmona per gli Edifici da 1 a 5 e dal civico 101 di via Tertulliano per l'edificio 6;

Per una migliore individuazione dell'area ove sorge l'Immobile oggetto del presente Condominio, si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto fuori scala di mappa catastale, con evidenziato in colore rosso il perimetro dell'immobile in questione.

Luca Bani
4
607



PIANO QUINTO



Estratto fuori scala del foglio di mappa n. 560 catasto terreni del Comune di Milano

ART. 2 - BENI DI PROPRIETA' COMUNE E SERVIZI COMUNI AL CONDOMINIO

Sono di proprietà ed uso comune di tutti i Condomini, da intendersi indivisibili ed inalienabili (salvo diversa convenzione stabilita con il consenso di tutti i partecipanti al Condominio) tutte quelle parti, locali, impianti e spazi dell'immobile che siano necessarie all'uso comune anche ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile e che, in base agli atti di compravendita o ad altro titolo, non risultino di proprietà esclusiva ed individuale di un singolo Condomino.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, vengono individuati i seguenti beni e servizi comuni a tutti i Condomini (e pertanto in comproprietà degli stessi):

A. Beni Comuni

1. l'area di sedime, l'area esterna e le altre porzioni e/o aree di pertinenza dell'immobile;
2. le fondazioni, le strutture portanti, i muri maestri perimetrali di tamponamento delle strutture esterne e verso i vani scala, le facciate, il lastrico solare, gli impianti tecnologici e i locali e vani tecnici che li contengono e/o che sono utilizzati per il loro funzionamento;
3. le coperture con i relativi cornicioni, i pluviali, con le relative discese;
4. le porzioni dei parapetti che formano parte integrante delle facciate dell'immobile sia quelle realizzate in muratura che quelle realizzate in ringhiera metallica e/o altri materiali ed i divisorii dei singoli balconi e/o terrazzi;
5. le linee fognarie delle acque bianche e nere fino al raccordo ai condotti municipali, per la parte in scarico comune;
6. la rete di messa a terra;
7. l'impianto scariche atmosferiche;
8. le canne di esalazione, di ventilazione e di aerazione forzata dei servizi, gli sfiati e simili;

Luca Bani



9. gli impianti principali, con relative infrastrutture, di adduzione per acqua ed elettricità, oltre ai pozzetti di ispezione interni all'edificio;
10. la rete elettrica, l'impianto d'illuminazione esterna ed i corpi illuminanti delle parti comuni;
11. I portoni d'ingresso e l'atrio, compresi pavimenti, rivestimenti, arredi e serramenti;
12. gli interi vani scala con rampe, pianerottoli, parapetti e corrimani, serramenti e rete illuminante;
13. I ripostigli, la portineria con il servizio igienico, i locali tecnici posti ai vari piani ove sono installati impianti a servizio dei fabbricati, così come meglio individuati graficamente nelle planimetrie allegate al presente Regolamento sotto lettera "A";
14. gli impianti completi di ascensori con macchinari, porte di accesso, vani corsa e vani tecnici;
15. gli impianti videocitofonici con esclusione degli apparecchi interni delle unità private;
16. le antenne televisive centralizzate con relative apparecchiature elettriche ed accessori, escluse le derivazioni e le prese interne delle utenze private;
17. I locali tecnici quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, locali contatori, locali autoclave, locale caldaia e tutto quanto presente nell'elaborato grafico allegato al presente Regolamento sotto lettera "A";
18. l'estetica delle facciate in ogni loro parte e dettaglio architettonico;
19. le griglie e le intercapedini sono da considerarsi comuni per tutti i proprietari, secondo tabelle "proprietà generale";
20. le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al pieno godimento del bene comuni e quanto altro previsto dal Codice civile;

B. Servizi Comuni

21. il servizio di portineria e/o reception;
22. il servizio di reception se previsto e se di interesse dei condomini (attualmente svolto da personale non dipendente);
23. il servizio di pulizia, derattizzazione e disinfezione generale degli ambienti comuni;
24. il servizio di giardinaggio e di manutenzione dell'arredo presente alle parti comuni del Condominio;
25. il servizio di fornitura delle utenze comuni quali energia elettrica, telefonia ed acqua potabile, limitatamente alle parti e spazi comuni del Condominio, la cui ripartizione dovrà essere effettuata in base alle tabelle millesimali allegate al presente Regolamento, nonché in base alle modalità e criteri di ripartizione a consumo (se presenti appositi ripartitori);
26. il servizio, di spurgo/pulizia dei pozzetti del sistema fognario anche se saltuario.

ART. 3 – SERVITU'

Insistono sull'immobile le seguenti servitù:

- A) Tutte le servitù di passaggio a favore ed a carico dei locali di proprietà comune presenti nel Condominio e nel Supercondominio quali cortili, ingressi, androni, corridoi, sbarchi ascensori, corse, corselli e pianerottoli, nonché tutte quelle costitutesi ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile in seguito alla costituzione del Condominio medesimo;
- B) le servitù ed i vincoli indicati negli atti di compravendita delle unità immobiliari che costituiscono il Condominio e risultanti nei competenti registri immobiliari (a titolo esemplificativo, convenzioni urbanistiche e permessi edilizi in forza dei quali è stato costruito l'immobile);
- C) tutte le servitù attive, costituite da passaggi di tubazioni o cavi (acqua, luce, gas, scarichi acque chiare e nere, fognature) posti in opera nell'immobile, incluse quelle relative ai macchinari e serbatoi già installati nelle aree e locali tecnici.

Qualora lo spazio tecnico non risultasse capiente per ulteriori impianti, ogni eventuale modifica o sistemazione sarà a carico della parte che ne ha bisogno.

ART. 4 – OBBLIGO DI OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il presente Regolamento obbliga i proprietari di unità immobiliari del Condominio, per sé, successori e aventi causa, nonché tutti coloro che ne diverranno titolari o abitanti a titolo diverso, in quest'ultimo caso, solidalmente con i proprietari dell'unità immobiliare data in godimento. Ciascun proprietario si obbliga altresì

Domenico Lauer



ad attenersi alle modifiche che fossero in seguito legalmente introdotte al presente Regolamento. Qualora una singola unità immobiliare, per trasferimento tra vivi o per successione ereditaria, cadesse in proprietà divisa o indivisa di più persone, queste saranno tenute a designare una sola persona come loro comune rappresentante rispetto al Condominio che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del Codice civile.

Il presente Regolamento, in quanto vincolante per le singole unità immobiliari dello stabile, deve essere sempre richiamato in ogni contratto di acquisto, di successivo trasferimento e di locazione delle singole unità. Il presente Regolamento deve quindi intendersi accettato da ogni acquirente e conduttore, senza eccezioni o modifiche di sorta.

Il proprietario che darà in locazione in tutto o in parte l'unità immobiliare di sua proprietà dovrà darne comunicazione all'Amministratore obbligando l'inquilino, per contratto, all'osservanza del presente regolamento.

Per tutto ciò che non è espressamente ivi previsto o precisato valgono le vigenti disposizioni di legge.

CAPITOLO 2 – COSTITUZIONE

ART. 5 – COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO

Tra i proprietari dell'intero immobile è costituito un Condominio per assicurare lo svolgimento in maniera unitaria della manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni nonché la gestione dei servizi comuni e per l'uso degli stessi.

Costituisce ulteriore scopo del Condominio la definizione e attivazione delle modalità di riparto tra gli utenti delle spese necessarie per assicurare il funzionamento dei vari servizi e per provvedere alla manutenzione dei beni di proprietà, di uso e di utilità comune in modo da conservarli in condizioni di decorosa efficienza.

I singoli condomini partecipano altresì al Supercondominio per la gestione della centrale termica nonché del verde e di tutti i servizi non contemplati all'interno di ogni singolo stabile e/o del singolo condominio.

ART. 6 – L'ASSEMBLEA – ATTRIBUZIONI, LIMITI E CONVOCAZIONE

L'Assemblea dei condomini, quando sia legalmente costituita, rappresenta l'intero Condominio.

Essa discute e delibera su questioni di interesse comune e le sue deliberazioni, prese in conformità alla Legge ed al presente Regolamento, sono obbligatorie anche per gli assenti o dissenzienti, salvo sempre il diritto di opposizione in sede giudiziaria, a termini di legge.

Sono attribuite all'Assemblea, oltre alle materie espressamente disciplinate dall'art. 1135 C.C., anche le competenze che risultano da quanto prescritto od indicato nel presente regolamento.

Rientra tra le competenze dell'Assemblea:

- ogni decisione in merito alla costituzione, modifica e/o revoca della facoltà di godimento di parti comuni;
- la nomina del rappresentante per la rappresentanza alle assemblee del Super Condominio.

L'Assemblea viene convocata dall'Amministratore in via ordinaria una volta all'anno per la presentazione e l'approvazione del rendiconto e in via straordinaria ogni qualvolta l'Amministratore ne ravvisi la necessità od opportunità o ne sia richiesta la convocazione da almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 del millesimi del Condominio.

La convocazione deve essere data a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica certificata o anche a mano e comunque con le forme disciplinate dall'art. 66 disp. Att. C.C., almeno 5 (cinque) giorni di calendario prima della data fissata per l'Assemblea; in detta lettera deve essere indicato l'ordine del giorno sul quale l'Assemblea è chiamata a deliberare, la data, l'ora ed il luogo della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione.

La partecipazione all'assemblea può avvenire anche in modalità di videoconferenza e/o mista. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.

Nell'avviso di convocazione dovrà essere fissato il giorno per la seconda adunanza (o per le ulteriori e successive riunioni ai sensi dell'art. 66 disp. att. C.C.), nel caso che la prima non fosse valida per la mancanza del numero legale.

Luca Saverio



La seconda adunanza, in ogni caso, potrà essere convocata in un giorno successivo a quello della prima, ma non oltre i dieci giorni.

Qualora vi fosse la necessità di discutere e/o deliberare su temi ed argomenti nonché spese, sia di carattere ordinario che straordinario, che riguardano solo alcune unità immobiliari e non l'intero Condominio, l'Amministratore potrà convocare apposita assemblea dei soli interessati e legittimati secondo l'istituto del condominio parziale, che viene richiamato anche ai fini del calcolo delle maggioranze.

ART. 7 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale, fatto espresso divieto di conferire delega all'Amministratore di Condominio.

Per tutto quanto qui non specificato si richiama, tra gli altri, l'art. 67 delle Disposizioni per l'attuazione e transitorie del C.C..

ART. 8 - FORMALITA' DELLE ADUNANZE E PROCESSO VERBALE

Trascorsi 15 minuti dall'ora fissata per la riunione l'Assemblea procede alla nomina di un Presidente scegliendolo tra gli intervenuti. Il Presidente, previa constatazione che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati, apre la discussione con riferimento all'ordine del giorno.

Il Presidente designa il Segretario anche in persona dell'Amministratore.

Delle riunioni d'Assemblea e delle dichiarazioni, per le quali i presenti facciano richiesta d'inserzione, il Segretario redige processo verbale che sottoscriverà assieme al Presidente.

La mancata sottoscrizione del verbale da parte del Presidente o del Segretario non comporta nullità delle delibere, ove ne sia accertato il tenore.

I verbali saranno conservati dall'Amministratore nel registro di cui all'art. 1130 C.C..

Successivamente alla riunione e previa sottoscrizione del verbale da parte del Presidente e del Segretario dell'assemblea stessa, a cura dell'Amministratore e a spese del destinatari sarà inviata copia definitiva del verbale a tutti i condòmini.

ART. 9 - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E DELLE DELIBERAZIONI

L'Assemblea è regolarmente costituita, in prima e in seconda convocazione, quando sono soddisfatti i requisiti posti inderogabilmente dall'art. 1136, nonché dagli altri articoli del C.C. relativi agli specifici argomenti.

In prima convocazione occorre l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio costituente il Condominio e la maggioranza dei partecipanti al Condominio, diversamente l'Assemblea si riunisce in seconda convocazione secondo quanto previsto al precedente Art. 6.

Tutte le deliberazioni in prima convocazione e, sempre quelle che concernono la nomina o la revoca dell'Amministratore o la instaurazione di liti passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono le riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio ai sensi dell'art. 1136 del C.C., nonché con gli altri quorum di legge, tra cui, a titolo esemplificativo, quelli di cui agli articoli 1117 ter, 1120 e 1122 bis C.C..

In seconda convocazione l'Assemblea è validamente costituita se presenti almeno 1/3 dei partecipanti al Condominio ed almeno 1/3 del valore dell'edificio espresso in millesimi; saranno valide le delibere approvate con il quorum di cui al terzo comma dell'art. 1136 C.C..

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

ART. 10 - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI

I condòmini possono impugnare dinanzi all'Autorità Giudiziaria le deliberazioni dell'Assemblea stessa entro 30 giorni dalla data della riunione o, per gli assenti, dalla data del ricevimento della copia del verbale.

Le deliberazioni dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti i condòmini ma sono dagli stessi impugnabili se contrarie alla legge o al Regolamento del Condominio con ricorso, da proporsi entro il termine decadenziale.

Davide Banca



di 30 giorni che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti, all'Autorità Giudiziaria, che può ordinare la sospensione del provvedimento.

ART. 11 - AVVIO GESTIONE CONDOMINIO

L'Assemblea per l'avvio della gestione del Condominio sarà tenuta dal Fondo Hestia e provvederà all'approvazione del presente regolamento, all'approvazione del primo preventivo della gestione (incluso l'eventuale fondo cassa), nonché alla nomina dell'Amministratore.

L'assemblea autorizzerà altresì l'amministratore a subentrare nel rapporto di lavoro del portiere, così come dovuto ai sensi dell'art. 130 ccnl per dipendenti da proprietari di fabbricato ed a non recedere da tale rapporto di lavoro per i successivi 36 mesi, fatti salvi i casi di giusta causa o giustificato motivo soggettivo

CAPITOLO 3 - ESECUZIONE INTERVENTI EDILIZI E/O MANUTENTIVI DA PARTE DEI CONDOMINI

Art. 12 - INTERVENTI EDILIZI E/O MANUTENTIVI DA PARTE DEI CONDÒMINI

Fermo il divieto previsto dall'art. 1122 C.C., nel caso in cui le unità Immobiliari debbano essere oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, al Condominio che deve operare gli interventi di manutenzione viene fatto obbligo di:

- a) rispettare i carichi statici di progetto, le normative edilizie ed i regolamenti comunali in materia;
- b) rispettare i requisiti acustici di progetto secondo le normative di legge vigenti e le normative UNI;
- c) assumere ogni precauzione per limitare i disagi conseguenti all'esecuzione di lavori che causino rumore e transito nel Condominio di persone esterne, rispettando gli orari stabiliti dalle normative Comunali, il buon senso e le regole per la civile convivenza;
- d) relativamente agli impianti di sollevamento persone si precisa che gli stessi non possono essere utilizzati per il trasporto di materiali: ove presenti, dovranno essere utilizzati esclusivamente i montacarichi.
- e) è fatto divieto di occupare le aree comuni con materiali, se non solo temporaneamente ovvero per il solo tempo necessario a portare i materiali nell'unità interessata dalle opere ovvero per rimuoverli;
- f) il Condomino committente dei lavori è altresì responsabile e dovrà curare la pulizia delle aree comuni oggetto del transito di uomini, materiali e mezzi;
- g) ciascun Condomino, prima di iniziare le proprie opere, è obbligato a comunicare e documentare all'Amministratore eventuali danni dallo stesso riscontrati sulle parti comuni dell'immobile, procedendo se ritenuto opportuno alla redazione di appositi verbali in contraddittorio; in caso contrario, e comunque per i danni ai beni comuni che fossero rilevati a fine opere dall'Amministratore e/o dai suoi incaricati ed imputabili ai lavori eseguiti dal singolo Condomino, il Condomino - qualora l'interessato non vi provveda autonomamente ed a proprie cure e spese entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta dell'Amministratore - procederà alla riparazione ed al ripristino dello stato dei beni comuni ante-lavori, agendo in danno del Condominio ed addebitando allo stesso le inerenti opere, previa adeguata comunicazione ed informazione al Condomino in merito alle spese sostenute;
- h) con almeno 7 (sette) giorni di preavviso rispetto alla data d'inizio dei lavori, è fatto obbligo al Condomino di informare l'Amministratore circa l'intenzione di eseguire l'intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, individuandone l'oggetto e le lavorazioni principali e di comunicare i seguenti dati:
 - ✓ riferimenti del provvedimento autorizzativo rilasciato dal competente ufficio comunale (se previsto per le opere da eseguire);
 - ✓ nominativo, riferimento e recapiti delle ditte appaltatrici delle opere e della direzione lavori;
 - ✓ data di inizio e di fine lavori;
 - ✓ gli estremi della polizza assicurativa del cantiere ed ogni altra informazione e/o dati rilevante.

Inoltre, l'esecuzione delle opere edilizie di cui sopra, comporterà l'onere del condomino committente dei lavori, di fornire copia del titolo abilitativo all'Amministratore, affinché possa annotarlo nel fascicolo tecnico dell'immobile.

Il Condominio o il direttore lavori da esso incaricato dovrà convenire con l'Amministrazione le modalità di esecuzione dei lavori con riferimento all'utilizzo e/o occupazione delle parti comuni del Condominio.



con materiali e/o attrezzature, incluse le misure di sicurezza e/o precauzionali necessarie per prevenire danni a cose e/o persone.

CAPITOLO 4 - L'AMMINISTRATORE

ART. 13 - REQUISITI

L'Amministratore:

- deve disporre di una struttura tecnica adeguata e garantire sopralluoghi diurni periodici al fine di verificare il costante e regolare funzionamento dei servizi comuni, ove necessari;
- qualora deliberato in Assemblea deve essere in grado di presentare al Condominio, una fidejussione assicurativa in corso di validità di valore pari alla metà del preventivo del 1° esercizio, per il primo anno di attività e pari al valore della giacenza media su conto corrente bancario del Condominio per gli anni di attività successivi al primo. Tale fidejussione sarà conservata da un rappresentante del Condominio indicato dall'Assemblea tra i consiglieri.

ART. 14 - NOMINA DELL'AMMINISTRATORE – DURATA IN CARICA

L'Amministratore del Condominio è nominato dall'Assemblea; la durata dell'incarico è disciplinata dall'art. 1129, 10° comma C.C..

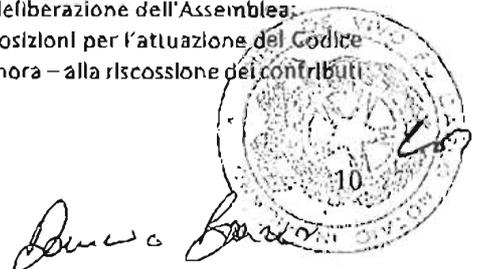
L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al successore i documenti e quant'altro inerente alla gestione, entro un mese dalla presentazione delle dimissioni o dalla revoca.

In caso di rinuncia volontaria al mandato, l'Amministratore sarà tenuto a curare l'ordinaria amministrazione sino alla nomina del nuovo Amministratore da parte dell'Assemblea.

ART. 15 - ATTRIBUZIONI

L'Amministratore ha le competenze di cui all'art. 1130 C.C. e dovrà espletare tutte le incombenze ed i compiti di cui agli artt. 1129, 1130 e 1130 bis C.C., dovendo in particolare redigere e conservare i registri di cui agli artt. 1130 e 1130 bis C.C. Inoltre, gli competono le seguenti attribuzioni:

- a) provvede alla convocazione dell'Assemblea, all'esecuzione delle deliberazioni e ad assicurare l'osservanza del Regolamento;
- b) compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, il progetto di ripartizione delle stesse, il rendiconto della gestione dell'anno precedente e li sottopone all'approvazione dell'Assemblea;
- c) provvede, previa approvazione del preventivo di spesa da parte dell'assemblea, all'assicurazione del Condominio che include:
 - i danni catastrofali (costo di ricostruzione);
 - i danni ed i rischi dell'incendio per gli impianti ed i servizi comuni dell'immobile e dello scoppio e dell'acqua condotta;
 - i rischi della responsabilità civile verso terzi;
 - eventuali coperture da altri rischi complementari;e riscuote i contributi e le indennità di assicurazione assunte alle rispettive scadenze;
- d) provvede a mantenere in vigore ed a gestire i contratti per la fornitura delle utenze, occupandosi di allacciamenti / dismissioni secondo necessità;
- e) provvede alla gestione dei servizi comuni, stabilisce le modalità, gli orari e i turni per l'uso dei servizi comuni; raccoglie i reclami dei condomini o inquilini, in materia di rapporti comunitari;
- f) ha la rappresentanza legale del Condominio, ai sensi dell'Art.1131 del Codice civile;
- g) svolge i compiti che gli saranno di volta in volta affidati con apposita deliberazione dell'Assemblea;
- h) provvede – occorrendo coattivamente a norma dell'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e sempre che non intenda avvalersi della procedura di messa in mora – alla riscossione dei contributi dovuti dai Condomini;
- i) provvede al pagamento delle spese gestionali;



10

- l) stipula i contratti di fornitura ed appalto per opere, lavori e servizi di interesse condominiale; direttamente per le voci e con le ditte indicate nei preventivi ordinari gestionali approvati dall'assemblea e, per le voci straordinarie, previa delibera assembleare e sentiti i consiglieri;
- j) provvede alla verifica del rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro, degli obblighi contributivi e fiscali delle ditte che eseguono appalti per opere, lavori e servizi di interesse condominiale;
- k) provvede alla denuncia annuale fornitori all'anagrafe tributaria (quadro AC del modello Unico);
- l) compie tutti gli atti che abbiano per scopo la conservazione ed i diritti inerenti al Condominio ed alle parti comuni, comprese le azioni possessorie di denuncia di nuova opera e di danno temuto, con particolare riferimento ad ogni necessaria attività finalizzata ad evitare l'occupazione delle parti comuni coperte e scoperte da persone e/o cose ed a consentire, sulle medesime, il libero esercizio della servitù di passaggio, fermo l'obbligo di darne notizia, senza indugi, all'Assemblea;
- m) cura, con particolare diligenza, la pulizia e la manutenzione delle parti comuni coperte e scoperte e del giardino comune;
- n) conserva i libri dei verbali delle assemblee, i registri di cassa, l'elenco dei proprietari con le generalità, domicilio e residenza e relativi recapiti telefonici, nonché gli estremi del titolo di acquisto e l'inventario delle cose mobili di proprietà comune;
- o) provvede al pagamento dei tributi locali sulle parti comuni (tassa rifiuti, passi carrai, etc.);
- p) provvedere all'applicazione ed alla riscossione delle sanzioni attribuibili ai condomini con riferimento al successivo art. 27.

Per l'esplicazione del suo mandato, a titolo esemplificativo e non esaustivo, all'Amministratore è demandato il compito di ispezionare o far ispezionare da incaricati di sua fiducia in qualunque tempo, i locali di proprietà divisa ed indivisa, gli impianti dell'acqua, le condutture di scarico e la rete delle fognature per accertarsi dello stato degli impianti comuni e per provvedere ai lavori necessari nell'interesse del Condominio e dei singoli Condomini salvo il diritto alla rivalsa per danni nei confronti del responsabile.

Nel caso in cui per la buona conservazione dello stabile fosse necessario fare eseguire lavori di carattere urgente ed indifferibile, l'Amministratore ha la facoltà di provvedervi nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia, riferendone nel corso della prima assemblea disponibile.

ART. 16 - CONTO CORRENTE BANCARIO

L'Amministratore provvederà, all'atto della prima nomina, all'apertura di un conto corrente bancario intestato al Condominio.

Tutti gli incassi e tutti i pagamenti relativi alla gestione del Condominio dovranno essere veicolati su detto conto corrente bancario intestato al Condominio e gestito dall'Amministratore.

Qualora l'Assemblea del Condominio deliberasse in merito, l'Amministratore dovrà aprire e gestire, con spese a carico del Condominio, un sito internet atto a consentire agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale di documenti relativi alle entrate ed alle uscite condominiali ed ai verbali dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 71 ter disp. att. C.C.

L'Assemblea potrà deliberare in ordine ai documenti da rendere visibili (ai soli Condomini) nel sito Internet.

ART. 17 - DOCUMENTI DI AMMINISTRAZIONE

L'Amministratore conserva, oltre a quanto previsto dagli artt. 1129, 1130 e 1130 bis C.C., i seguenti documenti:

- a) il registro dei verbali delle Assemblee;
- b) il libro di cassa delle entrate e delle uscite;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e le indicazioni del domicilio e della residenza qualora non abbiano la dimora abituale nel fabbricato;
- d) un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile;
- e) gli schemi degli impianti tecnologici;
- f) i documenti necessari per la gestione ordinaria e straordinaria dell'Immobile;
- g) i documenti obbligatori per Legge.



Domenico Lorenzi

ART. 18 - OBBLIGATORIETA' DEI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

I provvedimenti presi dall'Amministratore sono obbligatori per tutti i condòmini interessati e sono altresì impugnabili, davanti all'Assemblea, ai sensi dell'art. 1133 C.C..

ART. 19 - COMPENSI

A titolo di compenso per le sue prestazioni l'Amministratore percepirà un emolumento annuale che sarà proposto ed approvato in sede assembleare. Inoltre, avrà diritto al rimborso delle vere e proprie anticipazioni per spese vive purché adeguatamente documentate.

CAPITOLO 5 - CONSIGLIERI

ART. 20 - NOMINA DEI CONSIGLIERI

È facoltà dell'Assemblea del Condominio nominare dei Consiglieri determinandone il numero. I Consiglieri restano in carica per un esercizio di gestione e, comunque, fino a sostituzione e sono rieleggibili.

I Consiglieri hanno funzione consultiva dell'Amministratore ed esercitano il controllo amministrativo e contabile della gestione, riferendo all'Assemblea. I Consiglieri, insieme all'Amministratore, costituiscono il Consiglio di Condominio al quale l'Assemblea può delegare specifici compiti.

L'Assemblea può attribuire al Consiglieri la facoltà di revisionare i conti del Condominio, anche per annualità precedenti e, a tal fine, potrà nominare un esperto revisore dei conti.

L'attività svolta dai membri del Consiglio di Condominio è gratuita, salvo il riconoscimento delle spese vive sostenute per l'espletamento dell'incarico, e comunque i Consiglieri non hanno potere per spese o acquisti, salvo casi specifici autorizzati dall'Assemblea.

CAPITOLO 6 – ATTI DELL'AMMINISTRATORE

ART. 21 - GESTIONE DEL CONDOMINIO RIPARTO, RENDICONTO E FONDO SPESE

L'esercizio si chiude il 30 settembre di ogni anno.

Saranno redatti dall'Amministratore e sottoposti all'approvazione dell'assemblea ordinaria, un preventivo delle spese, un prospetto di riparto delle stesse e il rendiconto dell'esercizio che si chiude.

La somma risultante a debito delle singole proprietà in proporzione al millesimi di proprietà o di gestione dovrà essere dalla stessa corrisposta entro 15 (quindici) giorni successivi alla comunicazione dell'Amministratore. Per tutto il tempo del mancato adempimento, per qualunque somma dovuta al Condominio, il proprietario in mora sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora sulle somme dovute in misura corrispondente a quanto indicato al successivo articolo 27.

Trascorsi 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza di ogni richiesta dell'Amministratore, questi dovrà emettere a carico del ritardatari un sollecito di pagamento comprensivo di interessi e spese accessorie e in caso di mancato pagamento dovrà affidare la pratica ad un legale per il recupero del credito.

Poiché l'Amministratore non è tenuto ad anticipare le somme a carico dei proprietari, qualora per il mancato pagamento da parte degli interessati non potessero essere pagate le bollette per i vari consumi ricadrà sul soli proprietari morosi la responsabilità per l'eventuale sospensione dei servizi.

Gli eventuali residui attivi risultanti dal rendiconto saranno devoluti all'esercizio successivo a quello da cui risultano.

Con i versamenti dei proprietari si costituisce il fondo comune per spese ordinarie.

I Condòmini avranno anche facoltà di deliberare l'accantonamento annuale di un fondo spese straordinarie da utilizzare secondo necessità e comunque dietro apposita delibera assembleare.

ART. 22 - 1° ESERCIZIO FINANZIARIO – NORMA TRANSITORIA

Con la costituzione del Condominio il "FONDO HESTIA", o chi per esso svolgerà la funzione di Amministratore, provvederà alle volture delle utenze, all'assicurazione civile ed a tutti gli atti amministrativi connessi al complesso immobiliare, nonché all'assunzione, ove esistente, del portiere alle dipendenze del costituito.



Domenico Lancia

condominio alle stesse condizioni già in essere con il FONDO HESTIA.

Per tale esercizio competeranno al "FONDO HESTIA" la determinazione preventiva, il riparto ed il richiamo delle quote di concorso alle spese di gestione del complesso condominiale che, debitamente notificate a tutti i Condomini, sortiranno i medesimi effetti di un preventivo e riparto assemblearmente approvati e salvo congruente in sede di rendiconto.

CAPITOLO 7 – DIRITTI E DOVERI DEI PARTECIPANTI AL CONDOMINIO

ART. 23 - DIVIETI

Tutti i Condomini sono tenuti ad osservare quanto segue. È vietato:

1. occupare, anche temporaneamente, con sistemazioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, le aree condominiali e in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune;
2. impedire o limitare l'uso dei beni o impianti comuni da parte di altri Condomini;
3. tenere sui balconi materiale a vista in modo disordinato o quanto altro possa offendere il senso dell'estetica e dell'ordine;
4. collocare piante o vasi di fiori sul davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che siano saldamente fissati alla struttura;
5. apportare qualsiasi modifica stabile o provvisoria ai prospetti ed alle facciate dell'immobile come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: installazione di strutture per il sostegno delle piante rampicanti poste in corrispondenza dei parapetti dei balconi, installazione di gruppi refrigeranti o macchine di impianti tecnologici a vista (è consentito il posizionamento a terra ed in aderenza del muro perimetrale o dei parapetti laterali), installazione di tende, zanzariere e/o strutture atte a rendere i balconi degli spazi chiusi di modello e colore diverso da quello approvato dall'Assemblea del Condominio;
6. arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo diurno e notturno. Tra le ore 13 e le ore 15 e tra le ore 23 e le ore 8, qualsiasi rumore o suono (incluso quelli causati da elettrodomestici quali televisori, lavatrici, asciugatrici, radio, impianti hi-fi, etc.), naturale o artificiale, dovrà essere attenuato in modo tale da non arrecare alcun pregiudizio ai vicini. Gli strumenti musicali potranno essere utilizzati esclusivamente nei seguenti orari: dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:00 alle 18:00 dei giorni feriali;
7. gettare qualsiasi oggetto ovvero versare liquidi di qualsiasi natura dai balconi o dalle finestre;
8. sostituire o modificare, in tutto o in parte, gli infissi esistenti con materiali diversi da quelli approvati dall'Assemblea Condominiale e, comunque, non coordinati con le linee architettoniche e le colorazioni dell'immobile, oltre al rispetto delle disposizioni di cui alla normativa ed allo strumento urbanistico vigenti;
9. ai sensi della vigente normativa, fumare negli spazi condominiali chiusi, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo gli androni di ingresso, i locali seminterrati e gli ascensori;
10. destinare i propri beni a qualunque uso che sia contrario alla legge, alla decenza e alla sicurezza;
11. installare insegne luminose o targhe nelle parti comuni, sulle facciate e sul tetto, ad eccezione delle targhette alle porte degli appartamenti e delle unità ad uso commerciale e direzionale, fermo restando il diritto al mantenimento o nuova installazione - a titolo gratuito - di tutte le targhe ed insegne ritenute utili dal Fondo Hestia, per la visualizzazione commerciale delle porzioni immobiliari oggetto di vendita. Al fine di garantire il mantenimento dell'estetica dell'immobile, l'Amministratore su richiesta da parte dei Condomini, potrà installare un totem in linea con il design dell'ingresso e del citofono: detto totem andrà a contenere tutte le targhe professionali dei Condomini, che dovranno essere di egual misura, forma e materiale;
12. destinare ogni sorta di locale per uso deposito di materiali infiammabili, esplosivi o emananti esalazioni nocive o sgradevoli, quali, a titolo esemplificativo archivi cartacei, batterie, vernici, bombole di gas, taniche di benzina, alcool e altri liquidi infiammabili, ecc.;
13. In rispetto dell'Art. 1138 C.C., è vietato tenere sulle terrazze ed in ogni altro locale di proprietà singola esclusiva animali non domestici. Per quanto riguarda il mantenimento degli animali domestici all'interno dei locali di proprietà dei Condomini è necessario fare in modo che non arrechino disturbo agli altri.

Domenico Savaris

- Condomini, è obbligatorio attenersi a tutte le norme igienico sanitarie e condurre gli animali domestici nelle parti comuni con guinzaglio e museruola;
14. gettare negli scarichi dei servizi igienici, delle cucine e dei pluviali materiali solidi o fibrosi onde evitare di ostruire gli scarichi, ovvero sostanze detersive dannose che rallentino la biodegradazione dell'acqua;
 15. gettare immondizia in tutte le parti comuni, in particolare mozziconi di sigarette dai balconi e dalle finestre, nonché depositare sacchi di immondizia negli spazi comuni non appositamente destinati;
 16. depositare materiale di qualsiasi genere negli spazi adibiti a ricovero degli impianti tecnologici dell'immobile;
 17. posteggiare biciclette, monopattini ed ogni altro mezzo di trasporto fuori dagli spazi a ciò destinati e, in particolare, nel vano scala, sul pianerottolo ai vari piani e in prossimità dello sbarco ascensore a tutti i piani;
 18. posteggiare automobili, ciclomotori, carrozzine ed ogni altro mezzo di trasporto fuori dagli spazi a ciò destinati nell'ambito del Condominio e comunque in tutte le zone comuni evidenziate nelle planimetrie già allegate al presente Regolamento. In caso di violazione di detto divieto, il trasgressore sarà soggetto per ogni singola violazione, alla sanzione di cui al successivo art. 27 (ex art. 70 disp. att. c.c.) nella misura che sarà stabilita dall'Assemblea di Condominio;
 19. il parcheggio delle biciclette dovrà avvenire in modo ordinato, nel rispetto delle aree dedicate e delimitate da apposite rastrelliere; è vietato lasciare negli stalli biciclette in evidente stato di usura per periodi superiori a 30 (trenta) giorni. In detti casi, l'Amministratore, dopo aver inoltrato una comunicazione a tutti i Condomini con richiesta di rimozione, trascorsi 10 (dieci) giorni, è autorizzato a procedere alla rottamazione del ciclo ed al successivo riaddebito delle spese a tutti i Condomini.
 20. installare singole antenne paraboliche e radio;
 21. alimentare elettricamente qualsiasi tipo di elettrodomestico e/o caricabatterie nell'ambito dei locali comuni e/o di proprietà privata (ad esempio cantine) qualora la fornitura di energia elettrica sia allacciata al contatore delle parti comuni;
 22. utilizzare le parti comuni dell'immobile, come meglio evidenziate nelle allegate planimetrie, per qualsiasi scopo domestico quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, stenditoio, barbecue, giochi vari, feste di compleanno, piscine mobili o fisse, etc.;
 23. installare e/o utilizzare ogni sorta di manufatto fisso o mobile sui balconi/terrazzi e sui lastrici solari di proprietà esclusiva che possano pregiudicare la stabilità degli stessi;
 24. intervenire con tecnici privati sull'impianto centralizzato. È necessario richiedere un intervento al tecnico condominiale mediante l'Amministratore che, ad intervento eseguito, provvederà ad addebitare la spesa tra i costi personali;
 25. stendere ad asciugare biancheria che fuoriesca dalla ringhiera dei propri balconi. La stesatura della biancheria deve essere fatta all'interno del proprio balcone/terrazzo in modo da non compromettere l'estetica dello stabile e con gli opportuni accorgimenti, per evitare danni e/o disturbo alle persone sottostanti e nel rispetto delle norme di comune uso sul decoro urbano.

ART. 24 - OBBLIGHI

1. Ogni Condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà.
2. In caso di trasferimento di proprietà il Condomino cedente è tenuto:
 - a comunicare all'Amministratore le generalità e l'intestazione formale del nuovo proprietario;
 - a comunicare le eventuali variazioni, anche parziali, nella suddetta intestazione formale delle proprietà esclusive e, in particolare, le generalità degli aventi causa, il tutto obbligatoriamente a mezzo della presentazione all'Amministratore di copia conforme del rogito notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata). I documenti prodotti in esecuzione del presente obbligo rimarranno conservati agli atti del Condominio;
 - a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento e le tabelle millesimali, che dovranno essere richiamate nell'atto di trasferimento;
 - il Condomino subentrante è tenuto solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi e delle quote condominiali;

Renato Lanzi

- I contributi versati dai Condomini nel fondo comune non sono ripetibili. In caso di subentro di altro titolare, le parti interessate provvederanno, fra di esse, all'eventuale conguaglio.
3. Ogni Condomino o utilizzatore (in caso di unità concesse in godimento a terzi) che si assenta per lungo tempo è invitato a comunicare il proprio recapito a persona di fiducia o all'Amministratore stesso così che, in caso di necessità, sia possibile intervenire per riparazione di eventuali guasti che arrechino danno sia ai singoli condomini, sia alle parti comuni.
4. Tutti i Condomini, pena il risarcimento del danno, sono obbligati a:
- concorrere alle spese necessarie per la conservazione, manutenzione, ricostruzione e il godimento dei beni e degli impianti comuni, nonché per la prestazione dei servizi condominiali. Ai sensi dell'articolo 1118 c.c. non è ammessa la rinuncia al diritto spettante ai condomini sui beni o impianti comuni, al fine di sottrarsi alle relative suddette spese. Con riferimento alla ripartizione di tali spese, sono fatte espressamente salve le eccezioni stabilite dal presente regolamento;
 - in caso di frazionamento della porzione di piano di proprietà esclusiva, comunicare l'entità della quota millesimale di valore da assegnarsi a ciascuna frazione, restando in ogni caso invariato il valore attribuito originariamente all'unità immobiliare oggetto del frazionamento. Tale quota sarà da considerarsi definitivamente attribuita, a ogni effetto di legge, alle porzioni immobiliari risultanti dal frazionamento, con espresso obbligo, per il Condomino che effettua il frazionamento, di ottenere corrispondente e pieno consenso espresso da parte dei suoi eventuali aventi causa;
 - consentire con tempestività, a semplice richiesta dell'Amministratore e previo accordo su orari e modalità, l'accesso all'interno delle proprietà esclusive al fine di procedere alle constatazioni e ai controlli necessari per la manutenzione dei beni e impianti comuni, e, qualora necessario, anche l'esecuzione dei necessari lavori all'interno della porzione di piano esclusiva per i suddetti scopi;
 - conservare in buono stato i balconi e le terrazze di pertinenza delle unità immobiliari, queste ultime aventi, tra l'altro, funzione di lastrico solare per le unità immobiliari sottostanti, mediante pulizia degli eventuali imbocchi dei pluviali di scarico delle acque piovane, piastre di scarico o similari, ancorché complete di griglie o ferma foglie, che potrebbero formare oggetto di occlusione da detriti di varia natura e, conseguentemente, causa di infiltrazioni d'acqua;
 - i corpi illuminanti nonché gli eventuali armadi atti a contenere gli impianti tecnologici, entrambi presenti sui balconi, sono da intendersi parte integrante dell'estetica dell'immobile, la cui manutenzione è da intendersi a cura e spesa del proprietario della singola unità immobiliare. In caso di rottura, il Condomino dovrà provvedere all'immediato rimpiazzo con un prodotto identico (o nel caso in cui il prodotto risultasse fuori produzione, alla sostituzione con uno similare approvato dall'Amministratore e dal Consigliere);
 - i proprietari dei locali con accesso indipendente dal piano terra sono tenuti a mantenere pulite le vetrine dei propri locali, anche se sfitti. Queste ultime devono rispettare l'architettura dello stabile ed il loro colore dovrà essere conforme alla RAL originale;
 - prima di intervenire su parti comuni e/o su parti integranti dell'estetica dell'immobile, i Condomini devono obbligatoriamente interpellare l'Amministratore. Quest'ultimo secondo la diligenza del buon padre di famiglia provvederà a dare il benestare o il diniego; per interventi e richieste di natura straordinaria, provvederà a chiedere il parere della maggioranza in sede assembleare.

ART. 25 - LAVORI ESEGUITI SULLE COSE COMUNI

Ogni Condomino è tenuto, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, a consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle verifiche e ai lavori che si debbono eseguire sugli impianti comuni, salvo diritto al risarcimento dei danni che possano derivargli.

I singoli Condomini dovranno permettere il passaggio dei cavi e condutture che si rendesse necessario eseguire nell'interesse del Condominio.

In caso di particolare urgenza e sempre che non sia possibile interessarne l'Amministratore, ciascun Condomino ha diritto di far eseguire lavori sulle parti comuni dello stabile e ha diritto, ai sensi dell'art. 1134 C.C., al rimborso della minor somma fra quella spesa e quella corrispondente al valore dell'opera ordinata.

Renzo Laneri



ART. 26 - ALIENAZIONI E FRAZIONAMENTI

Ogni Condomino che cede la proprietà o altro diritto reale relativo alla propria unità immobiliare è tenuto ad osservare quanto disposto dal precedente Art. 4 del presente Regolamento e ad effettuare le comunicazioni e ad inviare copia del titolo ai sensi dell'art. 63 ultimo comma disp. att. C.C..

Gli aventi causa sono tenuti in solido con il "dante causa" a rispondere degli eventuali debiti di quest'ultimo verso l'Amministratore nonché di accettare e uniformarsi a tutte le norme del presente Regolamento.

Il presente Regolamento sarà richiamato in tutti gli atti di trasferimento.

Qualora il trasferimento sia effettuato per quote, le parti dovranno procedere alla conseguente e proporzionale divisione delle quote millesimali comunicandole all'Amministratore.

Art. 27 - MOROSITA' E SANZIONI

Il Condomino è costituito in mora senza necessità di previa comunicazione per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita delle quote da lui dovute e deliberate in assemblea.

Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico. Il ricavo dell'applicazione di eventuali sanzioni comminate per morosità sarà devoluto al fondo di riserva per le spese straordinarie ed in sua mancanza al fondo comune.

Per tutte le infrazioni al presente regolamento di condominio (Art. 70 disp. att. c.c.), nel caso di secondo richiamo, l'Assemblea, con le maggioranze di cui al 2° comma dell'art. 1136 del C.C., potrà stabilire l'irrogazione di una sanzione economica.

CAPITOLO 8 – GIURISDIZIONE

ART. 28 - FORO COMPETENTE

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente Regolamento, si riconosce la competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria di Milano.

CAPITOLO 9 – RIPARTO DELLE SPESE E CRITERI DI STUDIO E REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

Il diritto di ciascun Condomino sui beni di proprietà e/o di uso comune, quali risultano ai sensi del presente Regolamento, è proporzionale al valore delle unità immobiliari di cui è proprietario o titolare di altro diritto reale.

Le modalità ed i criteri di riparto delle spese condominiali sono descritte nelle clausole seguenti.

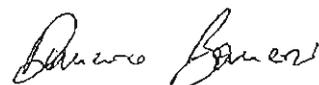
Sono state redatte tante tabelle millesimali quanti sono gli impianti e le parti del Condominio a servizio di tutti o alcuni Condomini ed agli stessi, che ne traggono quindi utilità, saranno addebitati i relativi costi di manutenzione in misura proporzionale all'effettivo godimento che ciascun Condomino può farne.

La quota di comproprietà delle singole unità sulle parti comuni è determinata e la partecipazione delle medesime alle spese avverrà, secondo quanto previsto in merito ai criteri di redazione delle quote millesimali specificate nella relazione tecnica di dettaglio allegata al presente Regolamento, unitamente alle tabelle millesimali, sotto lettera "B".

Si allegano al presente Regolamento sotto la lettera "B" le Tabelle Millesimali e loro modalità di utilizzo.

CAPITOLO 10 - NORME TRANSITORIE

In forza del mandato irrevocabile con rappresentanza a titolo non oneroso, ai sensi del 2° comma dell'art. 1723 c.c. incluso nei singoli atti di compravendita, fintanto che non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari di proprietà del Fondo Hestia, quest'ultimo avrà facoltà di procedere unilateralmente al deposito di atti modificativi, rettificativi e/o esplicativi del presente Regolamento e delle relative tabelle millesimali, che si rendessero necessari per modifiche intervenute nella composizione dei beni che formano il Condominio (es. fusioni e/o frazionamenti di unità immobiliari) e/o per altre esigenze



che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale rendessero palesi e/o per procedere alla correzione di errori materiali e/o formali nello stesso contenuti, fermo restando che l'esercizio di tale facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini.

A titolo esemplificativo, il Fondo Hestia avrà la facoltà di eseguire direttamente varianti alla conformazione, all'uso ed alla destinazione dei beni (o parte di essi) e relativi impianti di cui esso sia ancora proprietario, nonché di realizzare lavori sulle parti comuni dell'immobile.

L'esercizio di tali facoltà non potrà mai dare diritto a corrispettivo alcuno in favore di chicchessia e sarà svolto nei limiti consentiti dalle norme di legge vigenti.

CAPITOLO 11 - NORME FINALI

Art. 29 - CONTROVERSIE

Nell'evenienza di vertenze o di dissidi tra Condomini ovvero fra questi e l'Amministratore anche in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente Regolamento, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi alla competente associazione della proprietà edilizia nel tentativo di giungere ad una soluzione amichevole prima di interessare i competenti uffici giudiziari.

Art. 30 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITÀ PER LITI

Nell'eventualità che l'Amministratore nell'ambito delle competenze attributegli in base al presente Regolamento o l'Assemblea abbiano disposto di intentare azione legale o di resistere in giudizio, il Condomino dissenziente può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza dando avviso all'Amministratore entro trenta giorni da quello in cui il Condominio ha avuto notizia dell'iniziativa.

Qualora l'esito della causa fosse favorevole al Condominio e ne derivano dei vantaggi anche al dissenziente, questi sarà tenuto a concorrere alle spese sostenute che non sia stato possibile recuperare dalla parte soccombente.

Art. 31 - CESSIONE IN GODIMENTO DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI

Nel rispetto di quanto disposto dal precedente Art. 4 del presente Regolamento, ogni Condomino dovrà inserire nel contratto di cessione in godimento (locazione, comodato, affitto, etc.) a terzi dell'unità immobiliare di sua proprietà, l'obbligo del pieno rispetto di tutte le disposizioni del presente Regolamento. Il Condomino sarà comunque responsabile in solido con l'utilizzatore per tutte le eventuali azioni od omissioni commesse da quest'ultimo in violazione del presente Regolamento. Il Condomino è obbligato inoltre alla comunicazione preventiva all'Amministratore dei nominativi degli utilizzatori delle unità immobiliari concesse in godimento a terzi.

Art. 32 - RICHIAMO DELLE NORME DI LEGGE

Per quant'altro non contemplato nel presente Regolamento, valgono le disposizioni degli articoli del Codice civile relativi al condominio negli edifici, così come aggiornato in base alla Legge 220/2012 in vigore dal 18/06/2013.

CAPITOLO 12 - ALLEGATI

Al presente Regolamento di Condominio sono allegati i seguenti documenti che ne fanno parte integrante:

1. ALLEGATO "A" PLANIMETRIE DEI PIANI DELL'IMMOBILE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI
2. ALLEGATO "B" TABELLE MILLESIMALI

Deveso *Bor...*





IDENTIFICAZIONE UNITA' E PARTI COMUNI

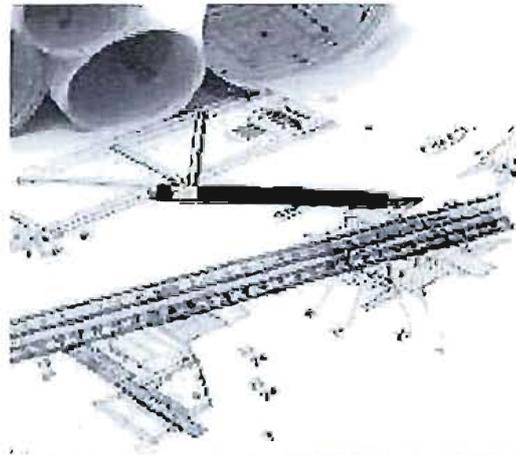
Ubicazione

**FONDO HESTIA
COMUNE DI MILANO (MI)
Via Sulmona, 11
Autorimessa 1**

Tecnico

Arch. Guido Arena
Via Curio Dentato, 3 (MILANO)

Committente
FONDO HESTIA



Revisione n° 01

Data elaborazione: 26/03/2023

Il Tecnico:



Guido Arena

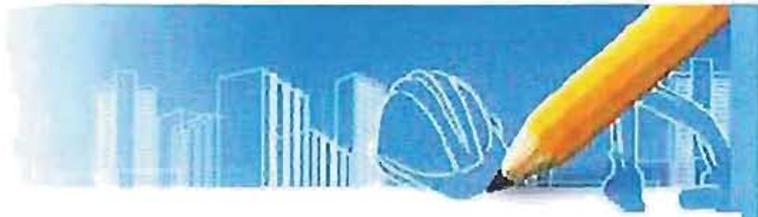
PIANO INTERRATO



Via Sullmona



Luigi. Saverio



IDENTIFICAZIONE UNITA' E PARTI COMUNI

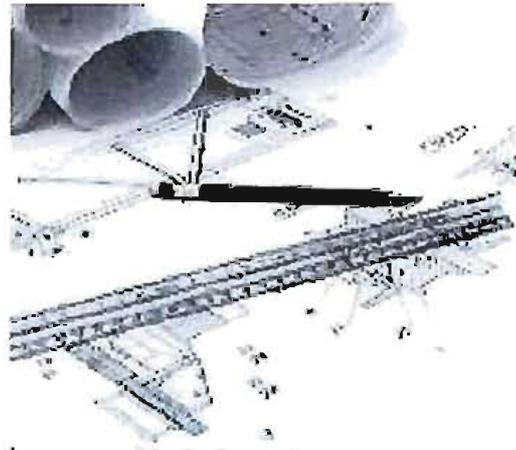
Ubicazione

FONDO HESTIA
COMUNE DI MILANO (MI)
Via Sulmona, 11
Autorimessa 2

Tecnico

Arch. Guido Arena
Via Carlo Dentato, 3 (MILANO)

Committente
FONDO HESTIA



Revisione n° 01

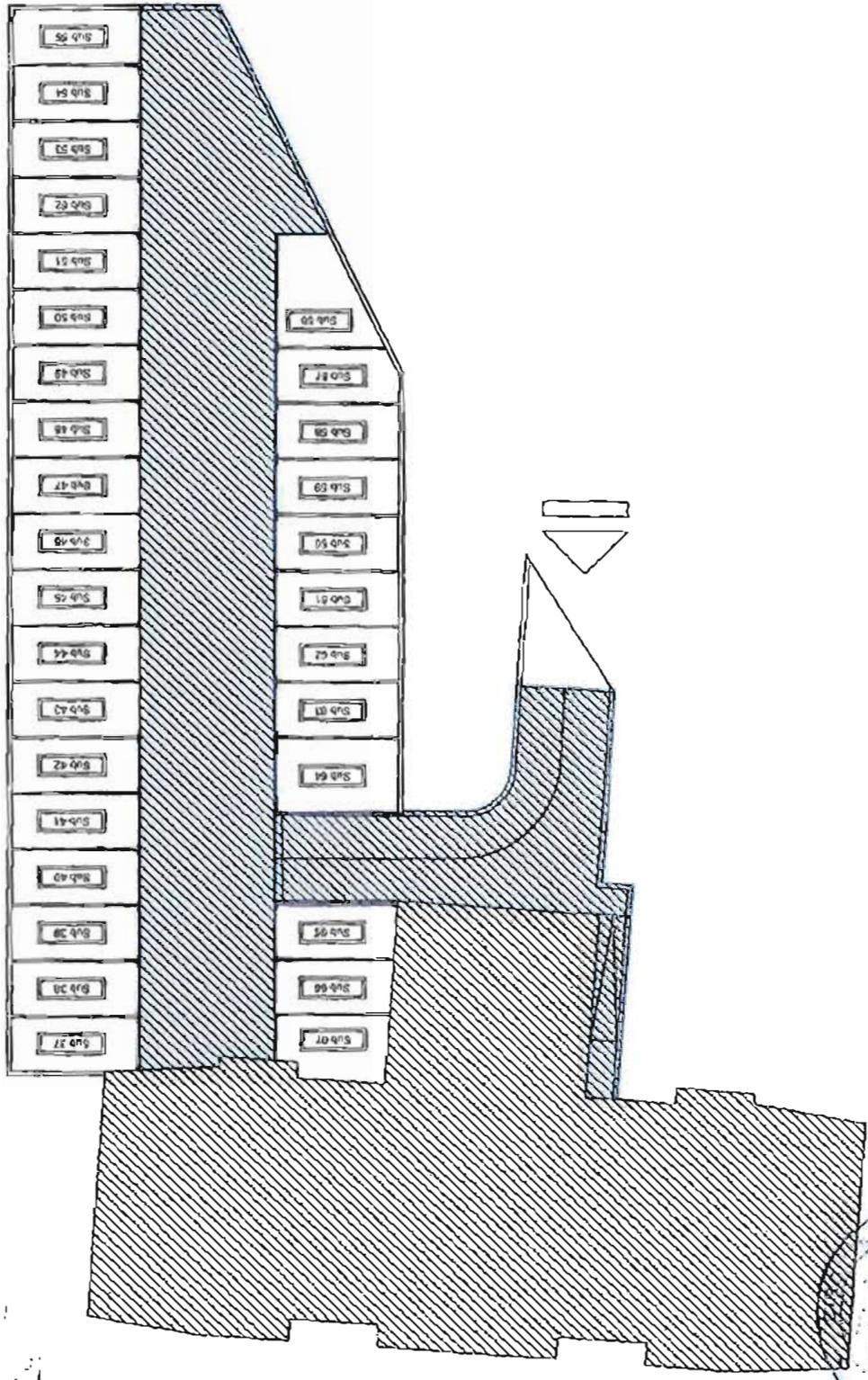
Data elaborazione: 26/03/2023

Il Tecnico:



Guido Arena

PIANO INTERRATO



Luca Jureti



IDENTIFICAZIONE UNITA' E PARTI COMUNI

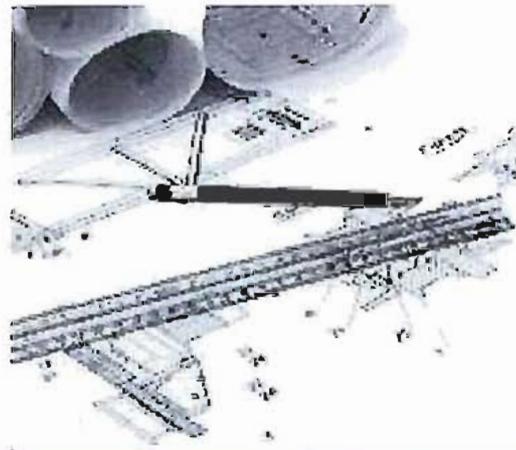
Ubicazione

FONDO HESTIA
COMUNE DI MILANO (MI)
Via Sulmona, 11
Edificio 1

Tecnico

Arch. Guido Arena
Via Curio Dentato, 3 (MILANO)

Committente
FONDO HESTIA



Revisione n° 01

Data elaborazione: 26/03/2023

Il Tecnico:



Guido Arena

PIANO INTERRATO

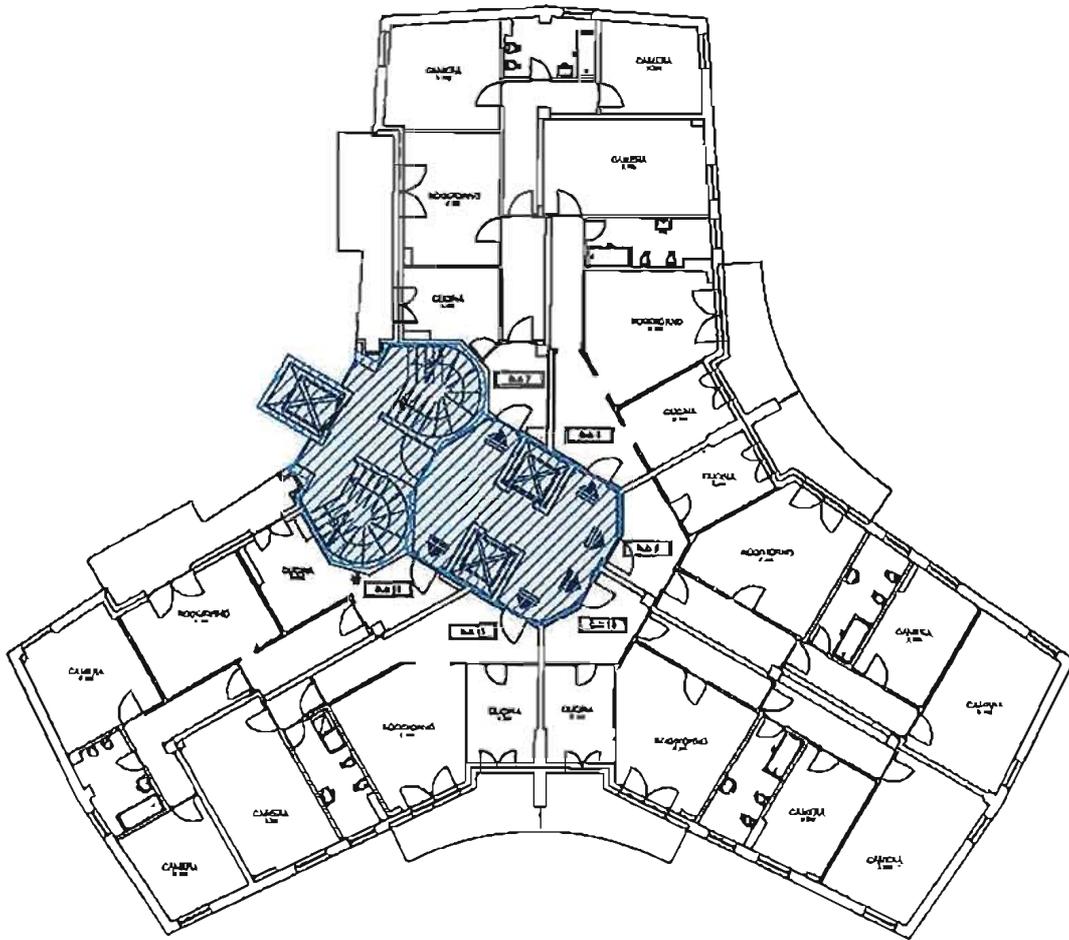


 PARTI COMUNI



Duca e Laneri

PIANO PRIMO

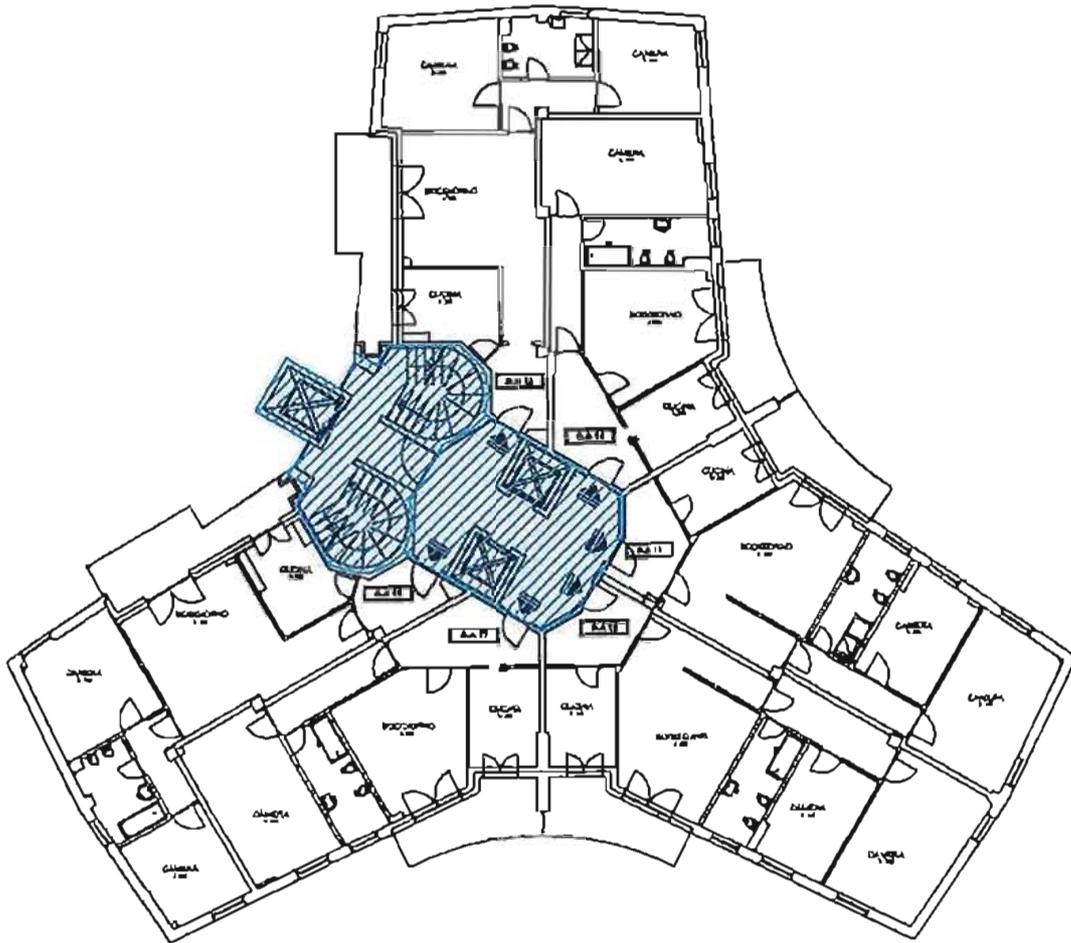


 PARTI COMUNI



D. S. S. S.

PIANO SECONDO

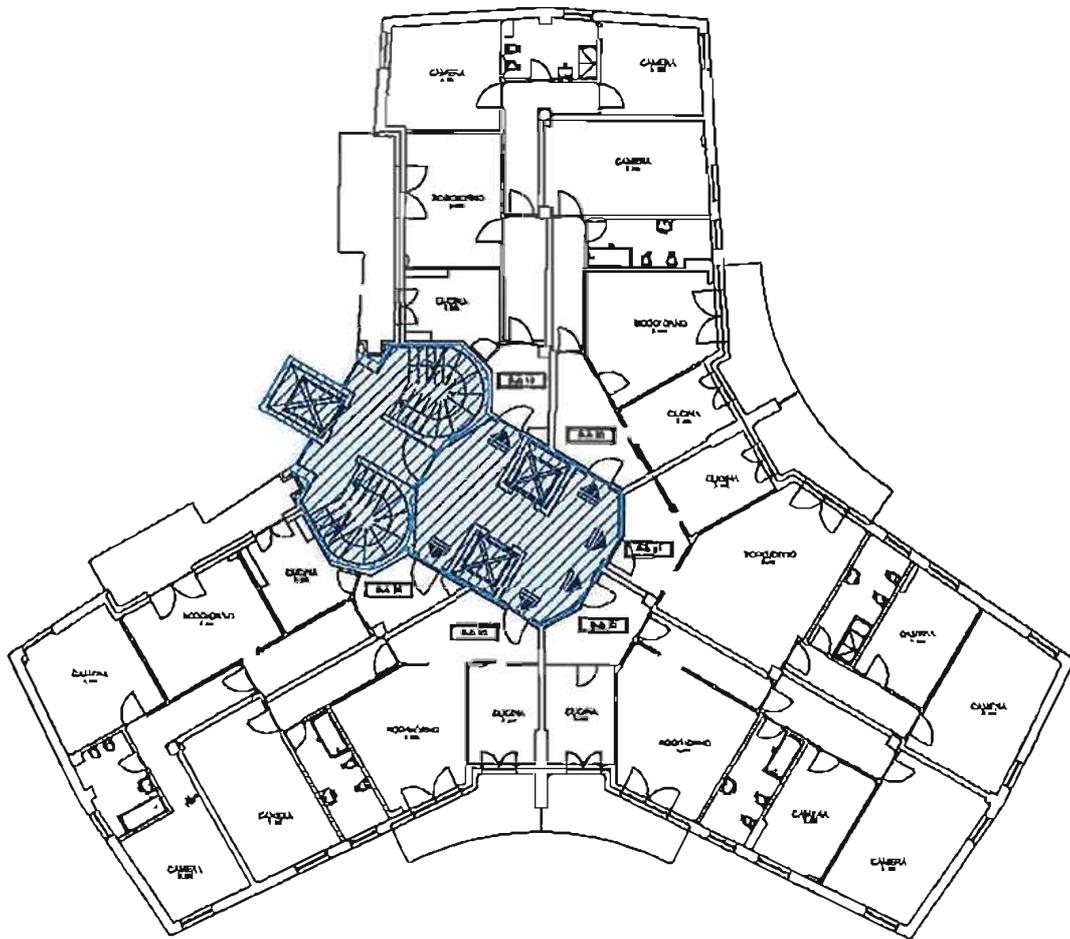


 PARTI COMUNI

Renzo Piano



PIANO TERZO

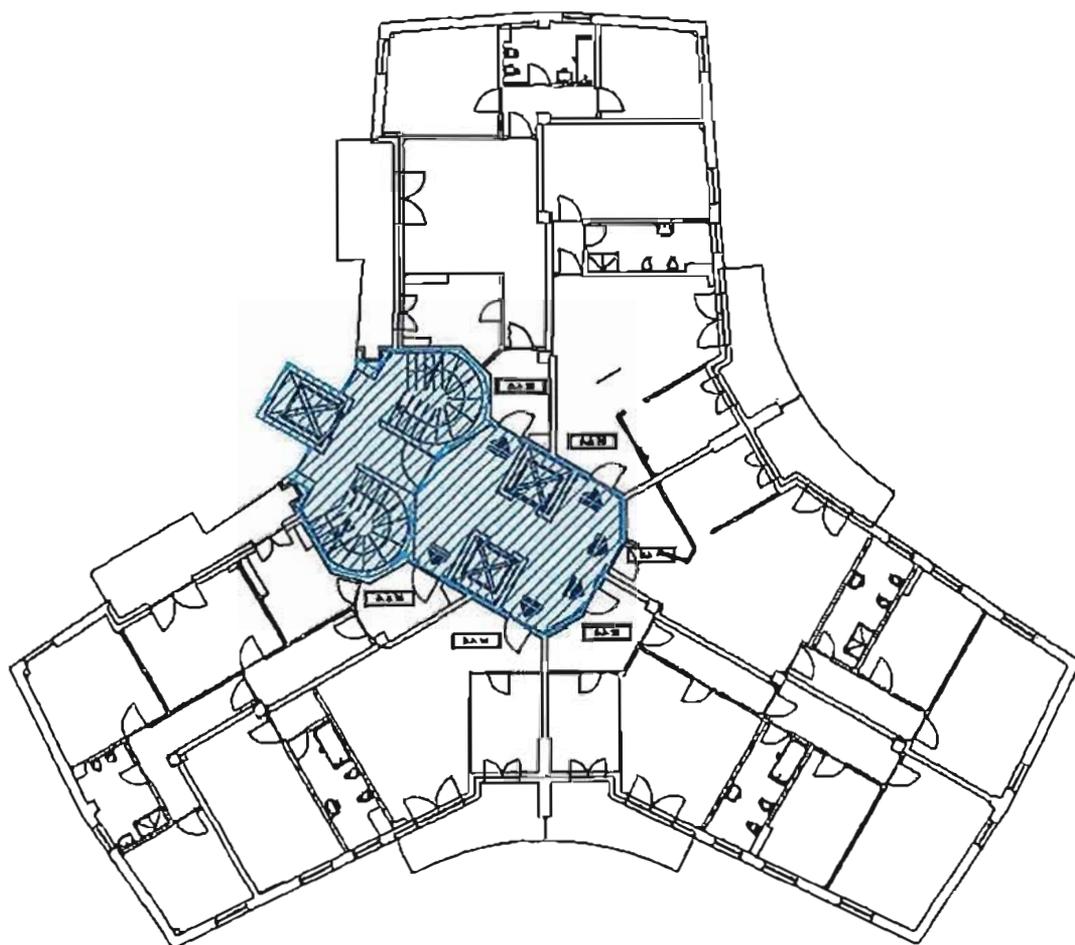


 PARTI COMUNI



David Gaueri

PIANO QUARTO

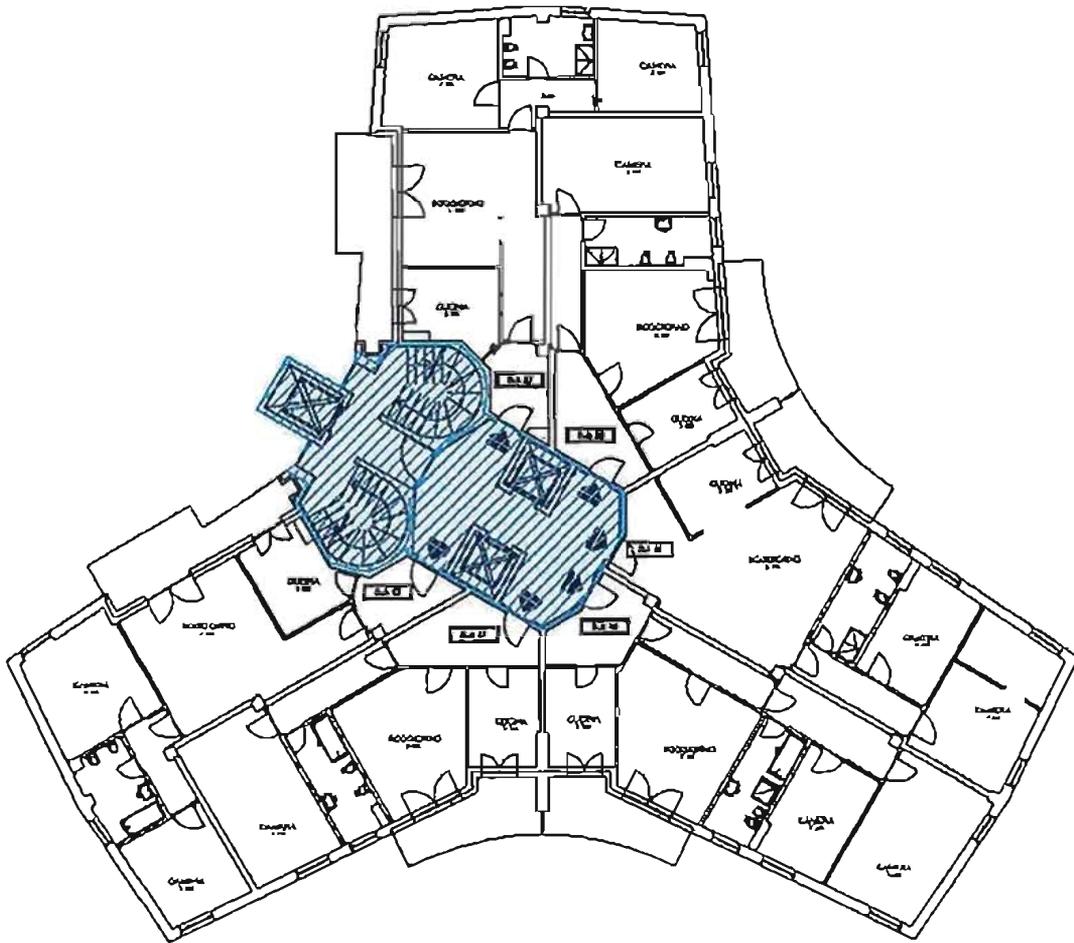


 PARTI COMUNI

Duccio Savini



PIANO SESTO

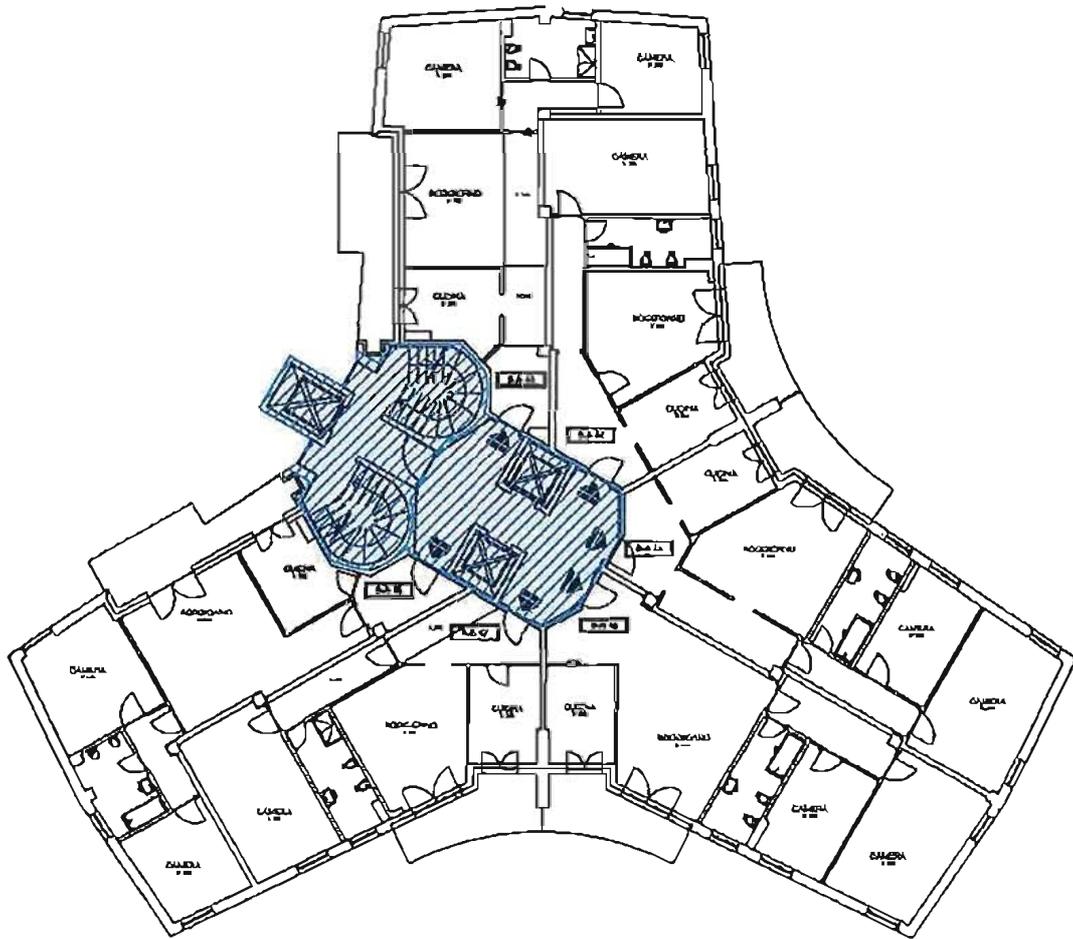


 PARTI COMUNI



Luca...

PIANO SETTIMO

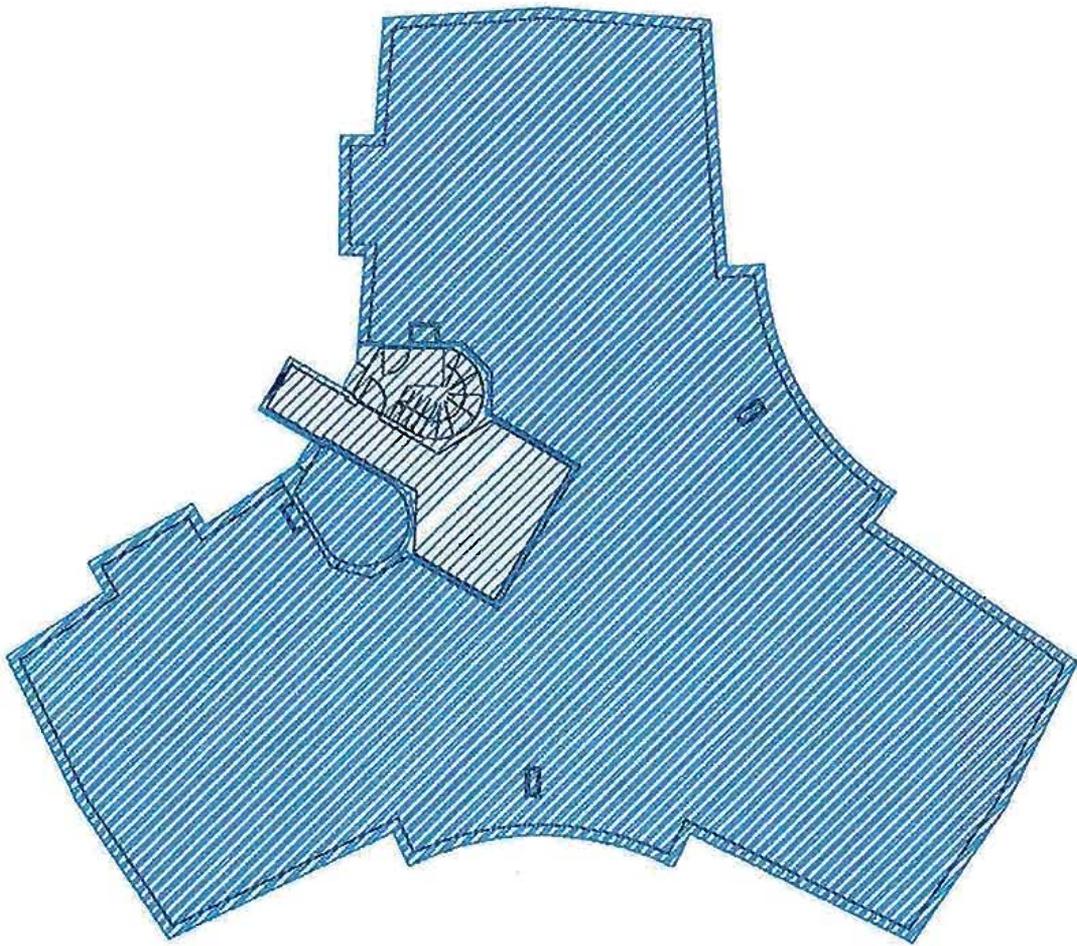


 PARTI COMUNI

Anna Maria



COPERTURA



 PARTI COMUNI



Antonio Janni



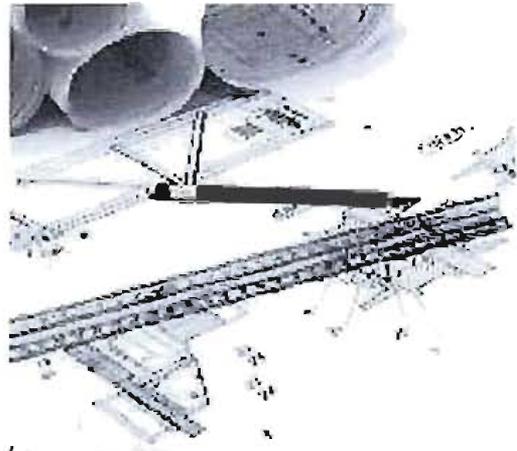
IDENTIFICAZIONE UNITA' E PARTI COMUNI

Ubicazione

FONDO HESTIA
COMUNE DI MILANO (MI)
Via Sulmona, 11
Edificio 2

Tecnico
Arch. Guido Arena
Via Curio Dentato, 3 (MILANO)

Committente
FONDO HESTIA



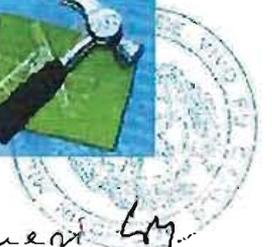
Revisione n° 01

Data elaborazione: 26/03/2023

Il Tecnico:



Guido Arena

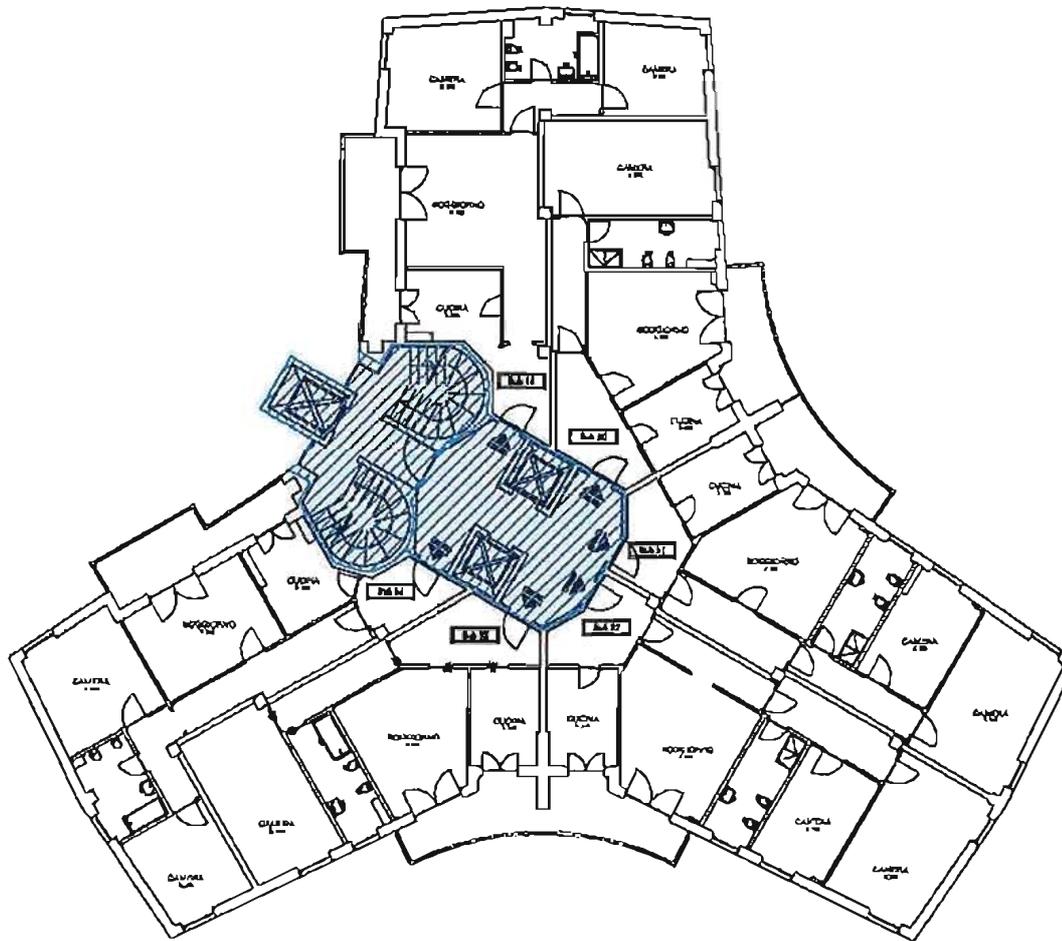


PIANO INTERRATO



Renzo Baroni

PIANO TERZO

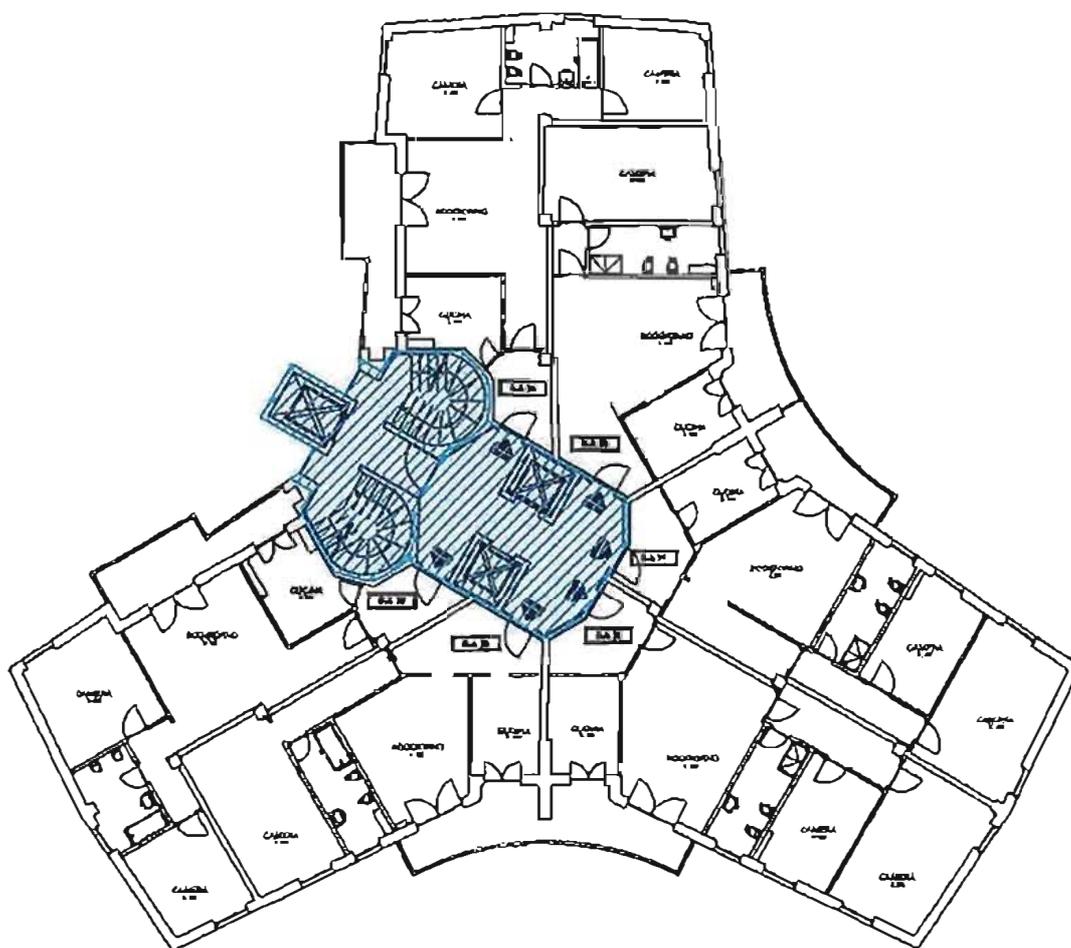


 PARTI COMUNI



Carlo De Vivo

PIANO QUARTO

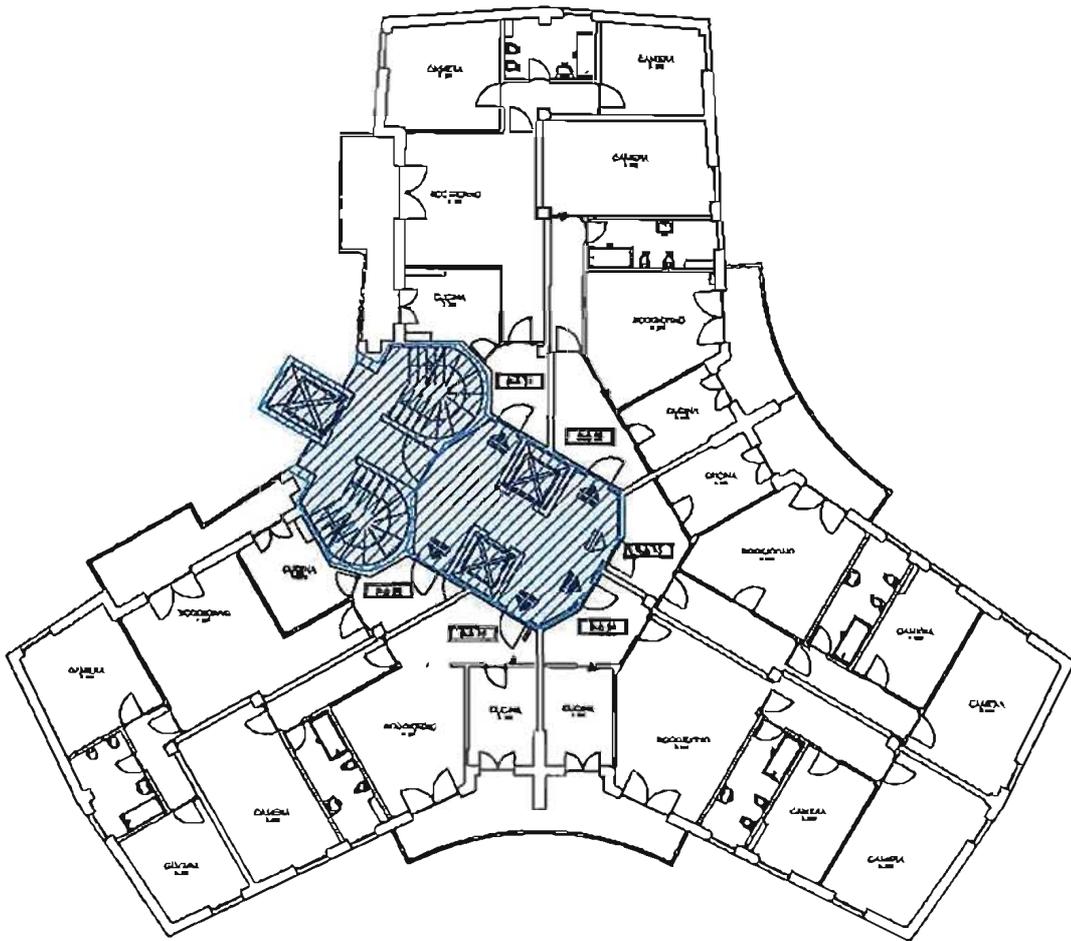


 PARTI COMUNI

Donato Gene



PIANO QUINTO

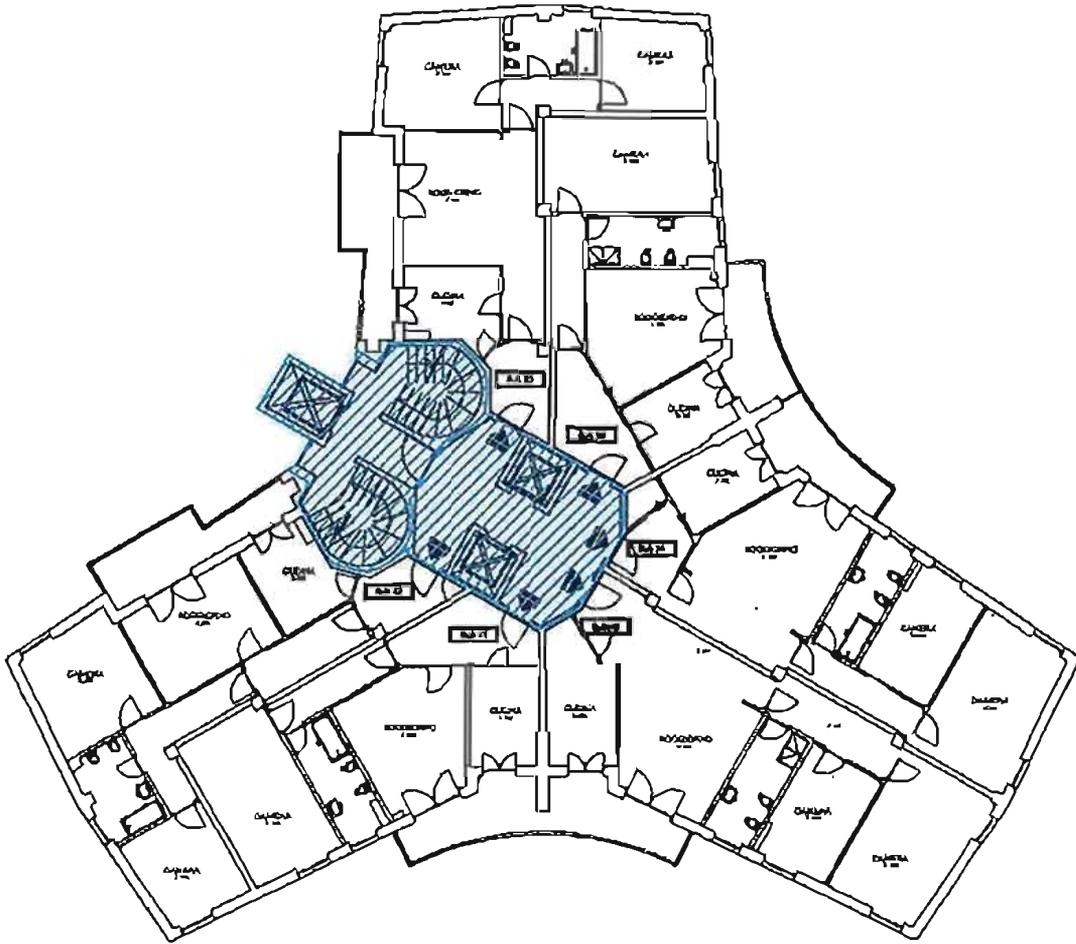


 PARTI COMUNI



Carlo Notario

PIANO SESTO

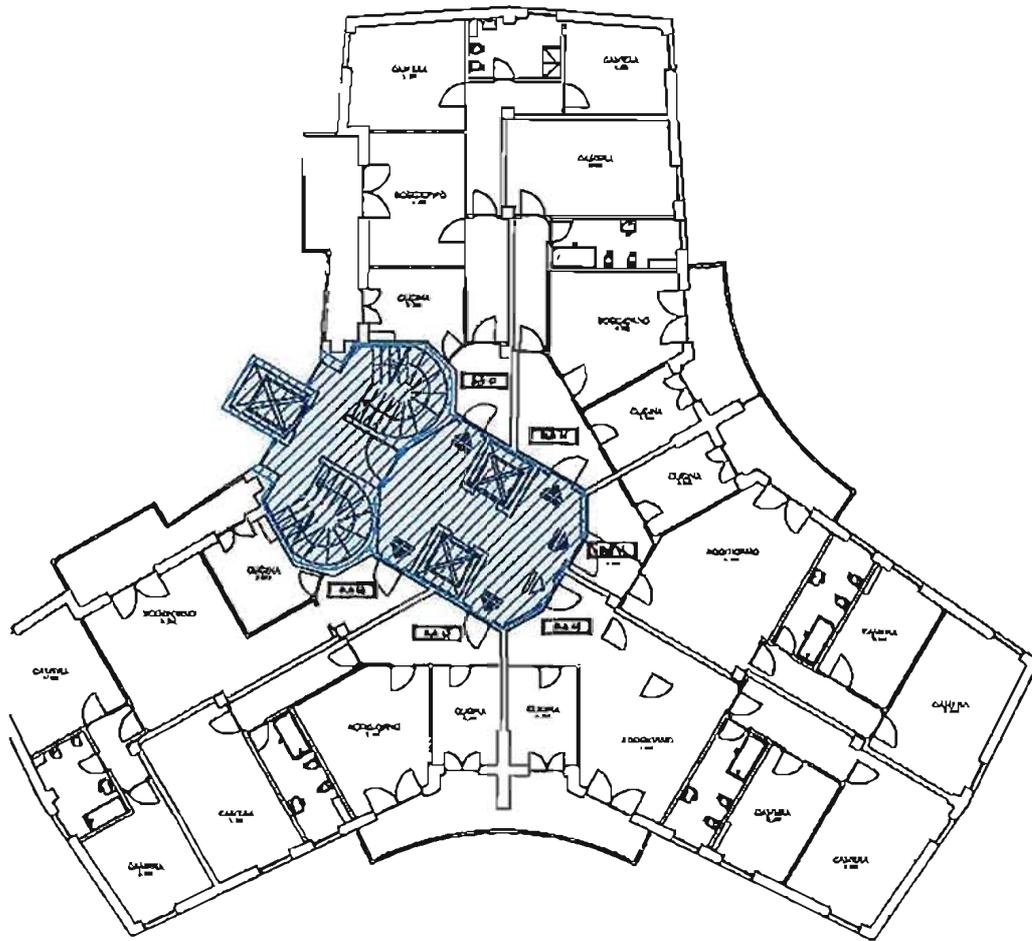


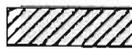
 PARTI COMUNI

Duca Luca



PIANO SETTIMO

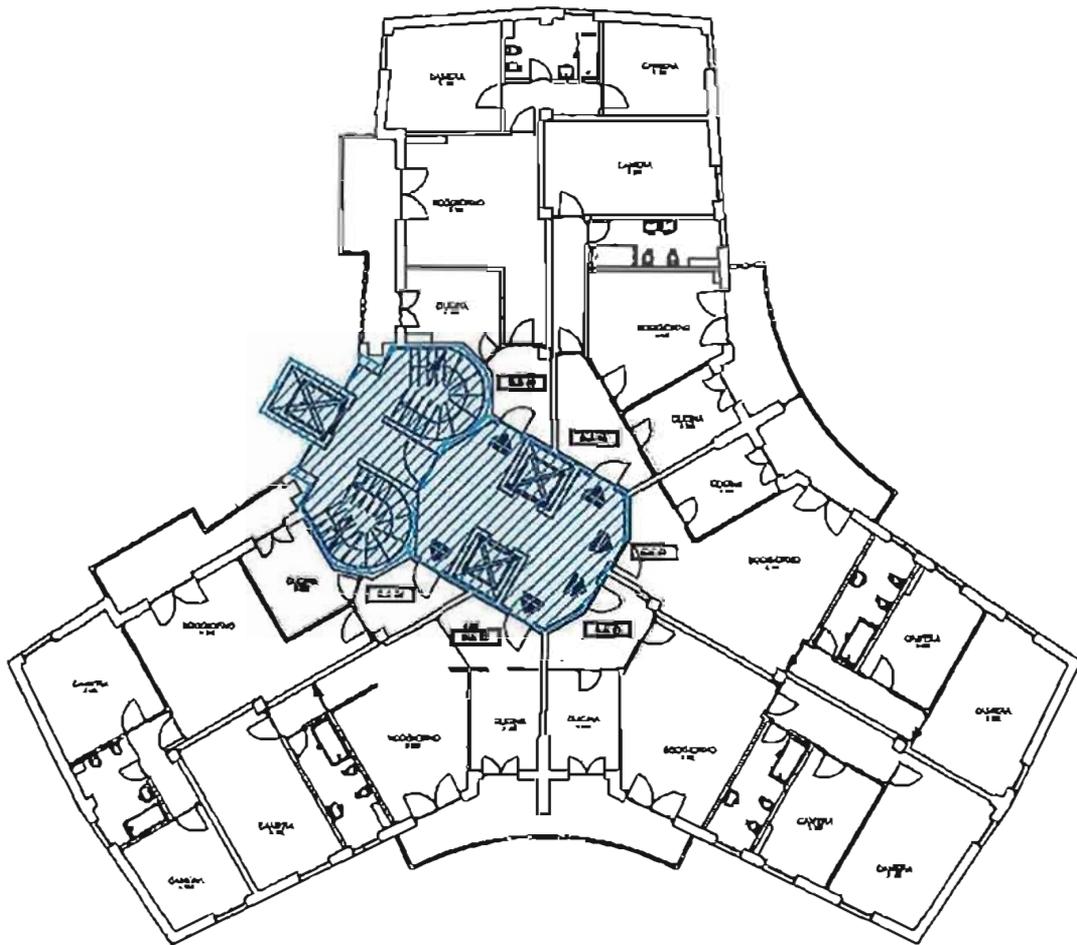


 PARTI COMUNI



Luca De Vivo

PIANO OTTAVO

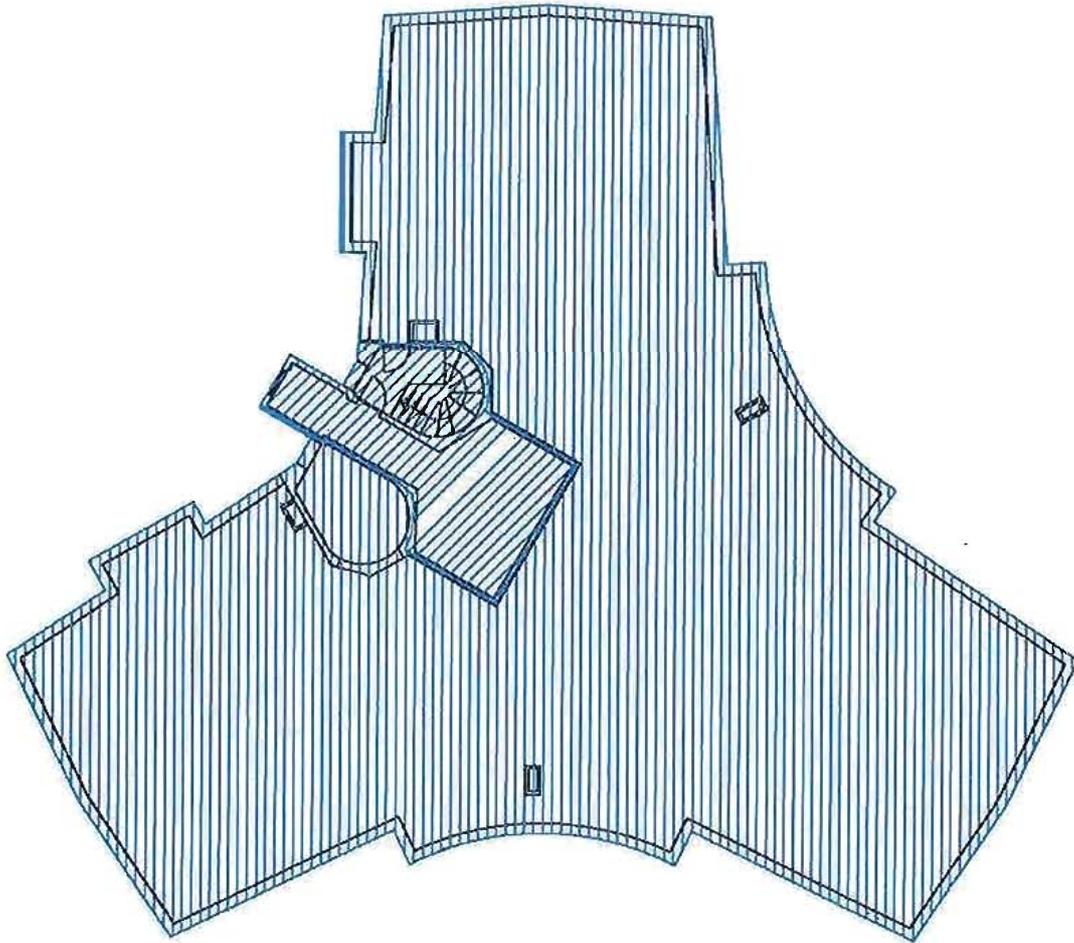


 PARTI COMUNI

Domenico Santoro



COPERTURA



 PARTI COMUNI



Dante Lorenzi



IDENTIFICAZIONE UNITA' E PARTI COMUNI

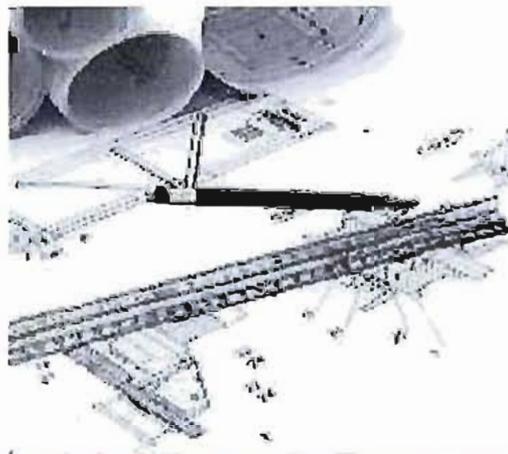
Ubicazione

FONDO HESTIA
COMUNE DI MILANO (MI)
Via Sulmona, 11
Edificio 3

Tecnico

Arch. Guido Arena
Via Curlo Dentato, 3 (MILANO)

Committente
FONDO HESTIA



Revisione n° 01

Data elaborazione: 26/03/2023

Il Tecnico:



Guido Arena

PIANO INTERRATO

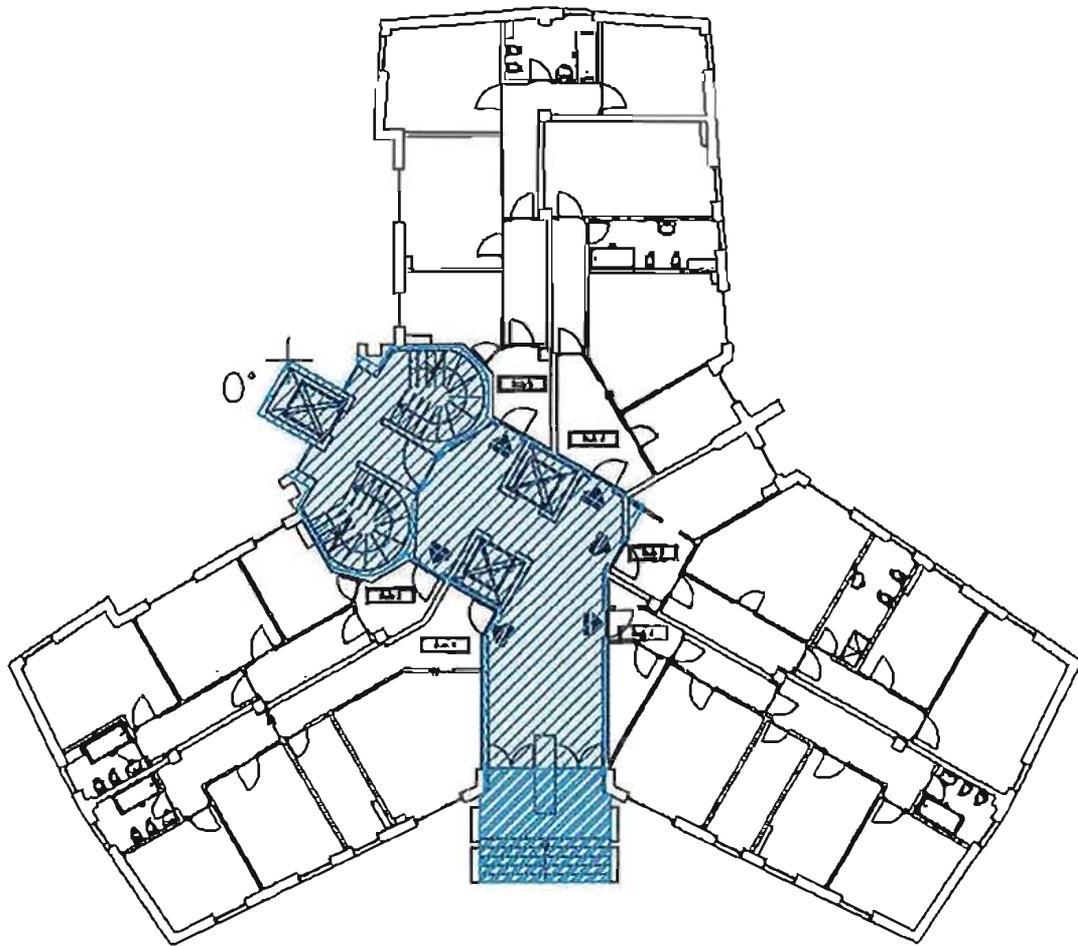


 PARTI COMUNI



Domenico Tomasi

PIANO RIALZATO

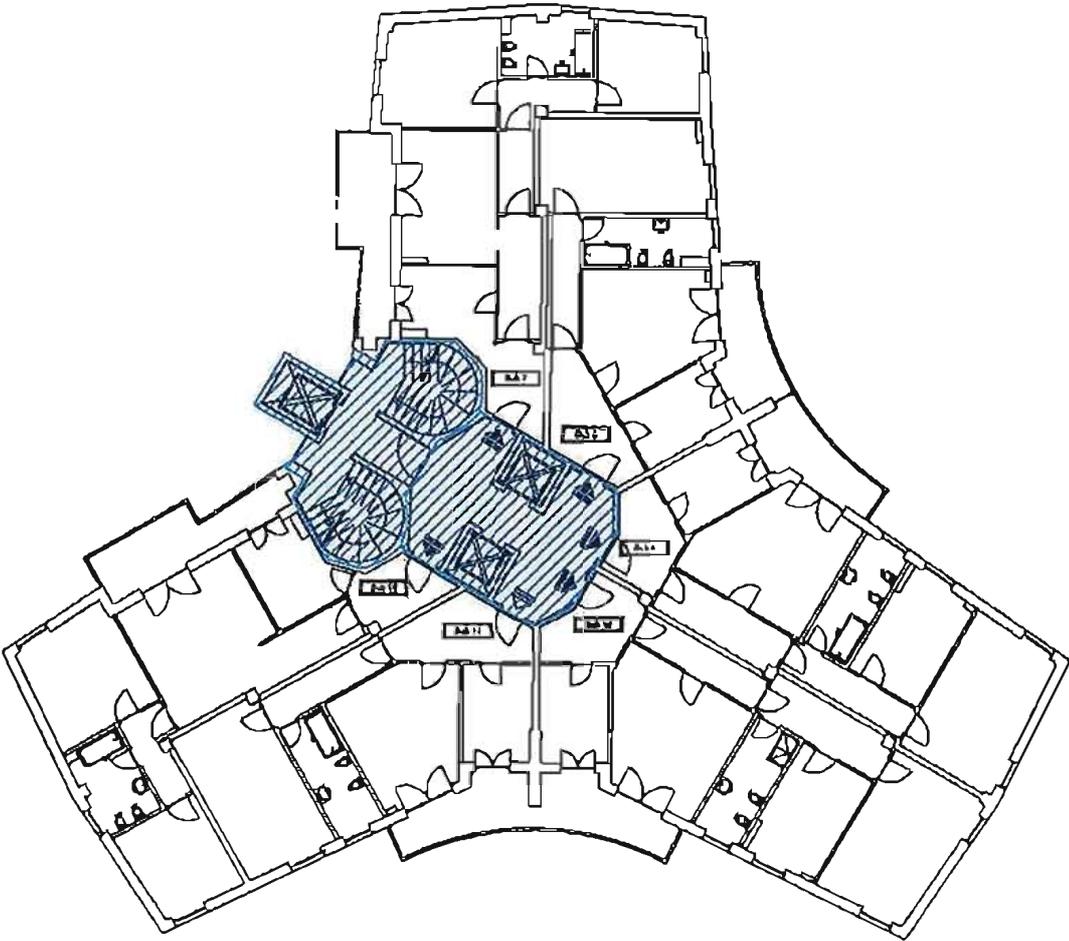


 PARTI COMUNI

Domenico Jan...



PIANO PRIMO

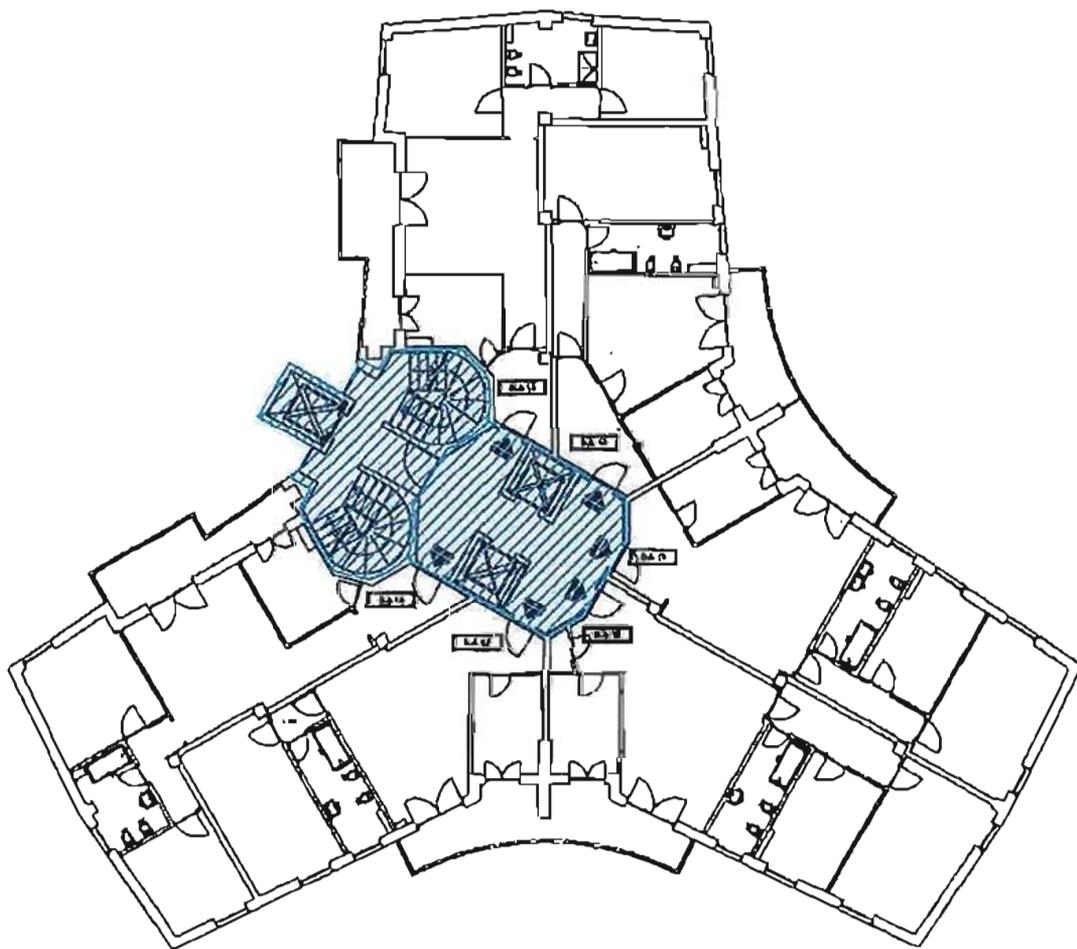


 PARTI COMUNI



Domenico Jancini

PIANO SECONDO

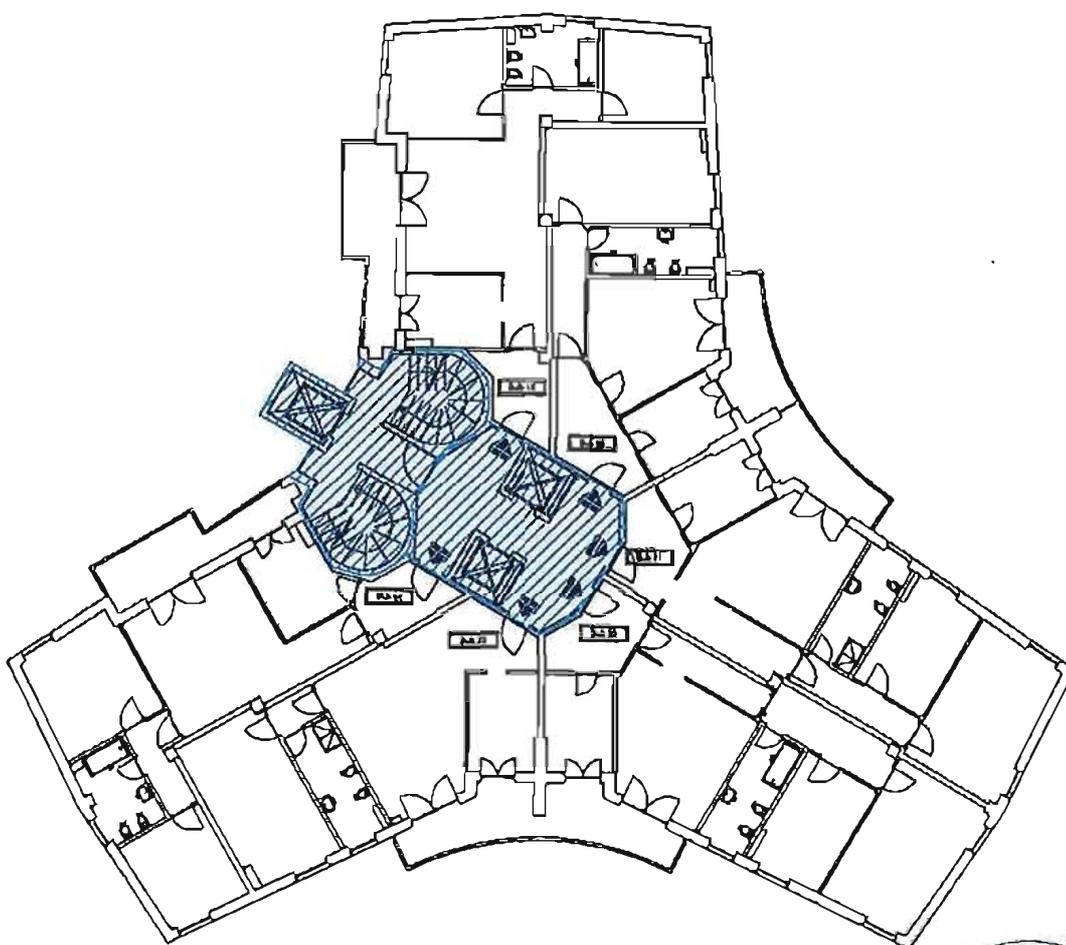


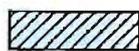
 PARTI COMUNI

Renzo Gianini



PIANO TERZO

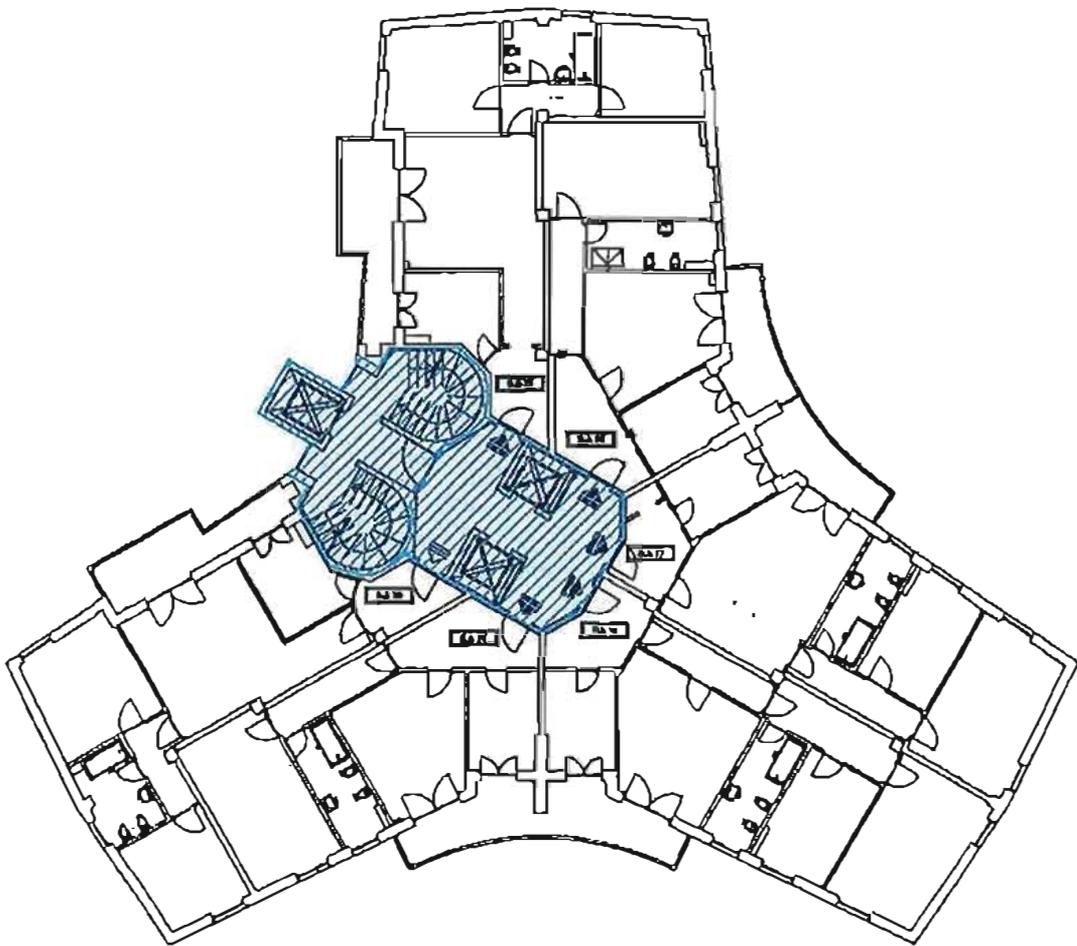


 PARTI COMUNI



Luca Lorenzini

PIANO QUARTO

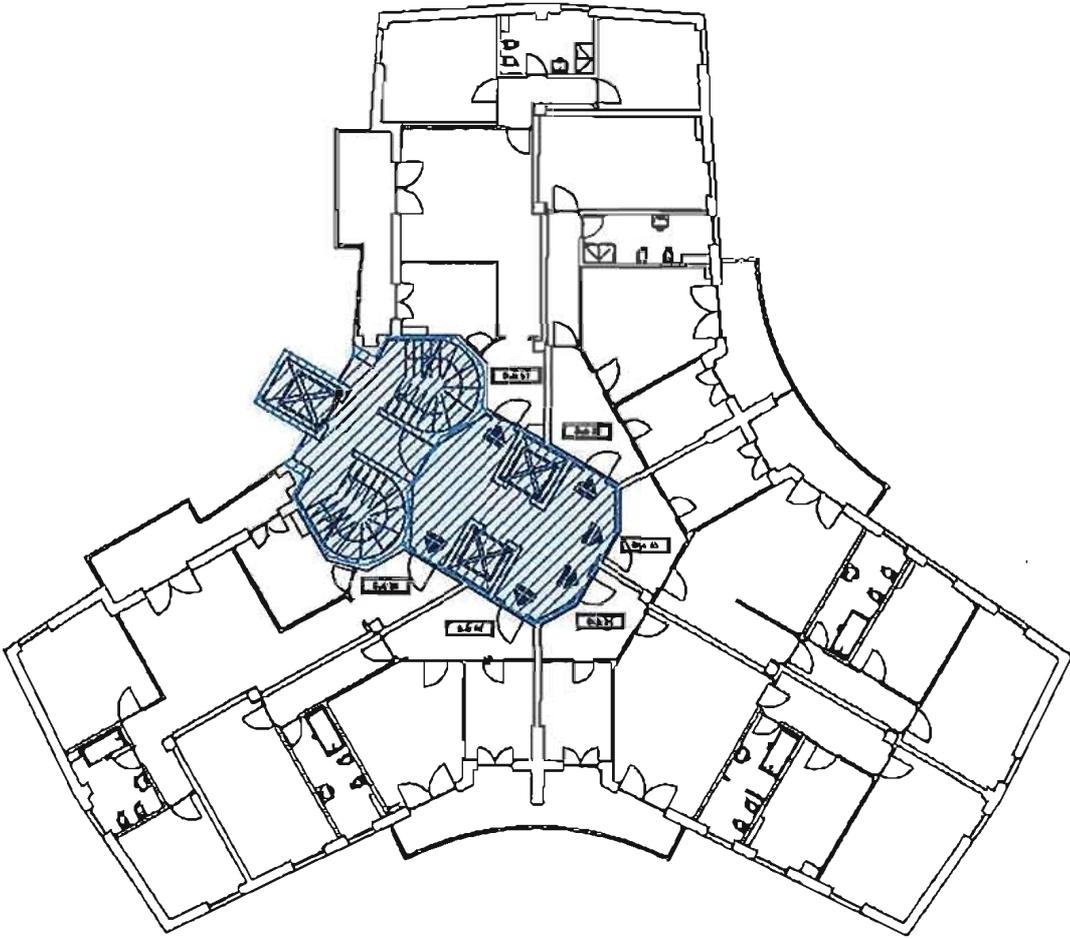



PARTI COMUNI

Luca...



PIANO QUINTO

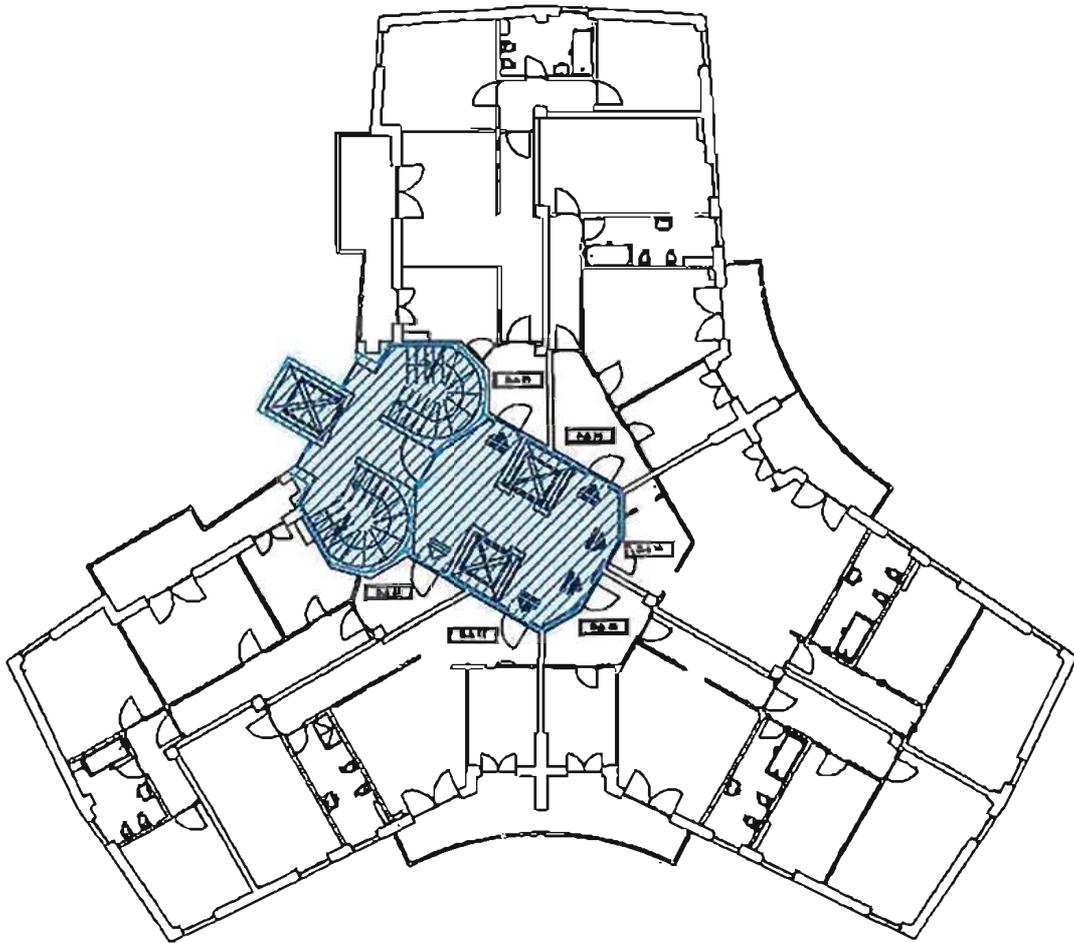


 PARTI COMUNI



Domenico Garcon

PIANO SESTO

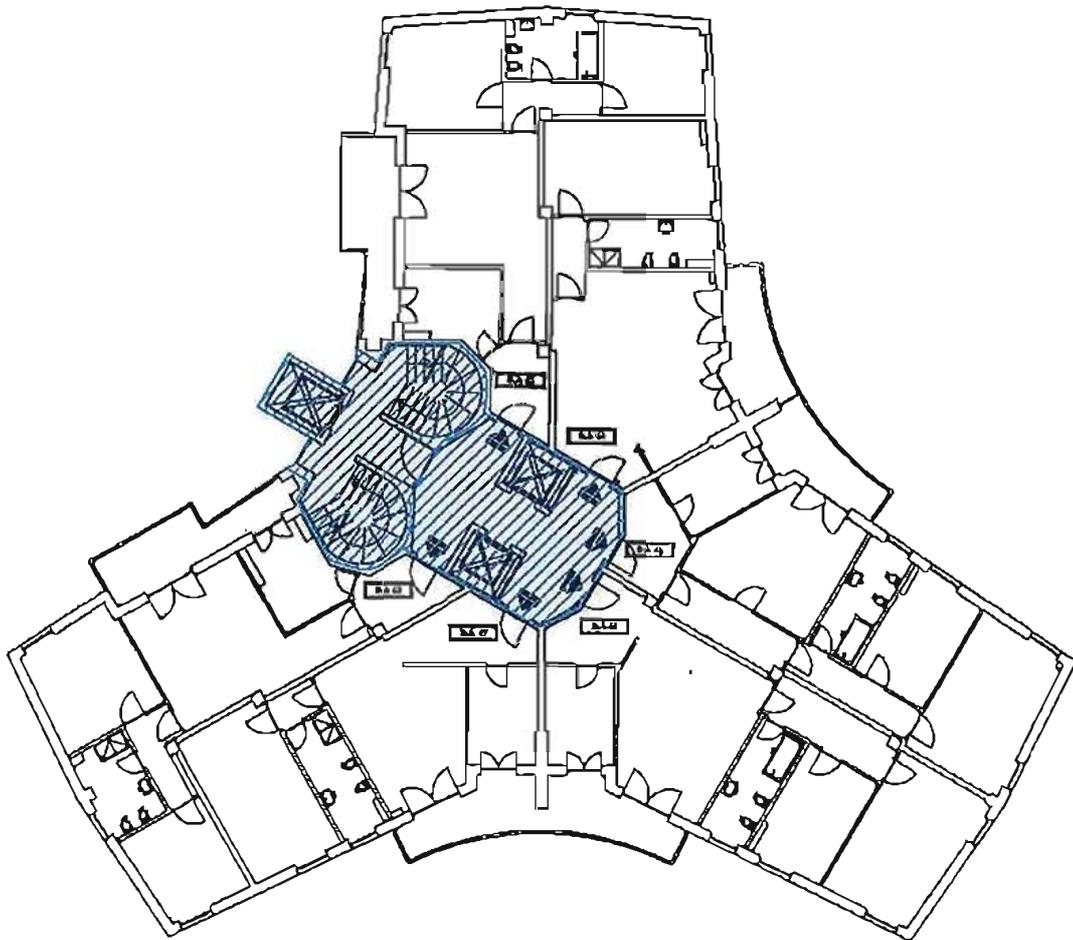


PARTI COMUNI

Domenico Jancovici



PIANO SETTIMO

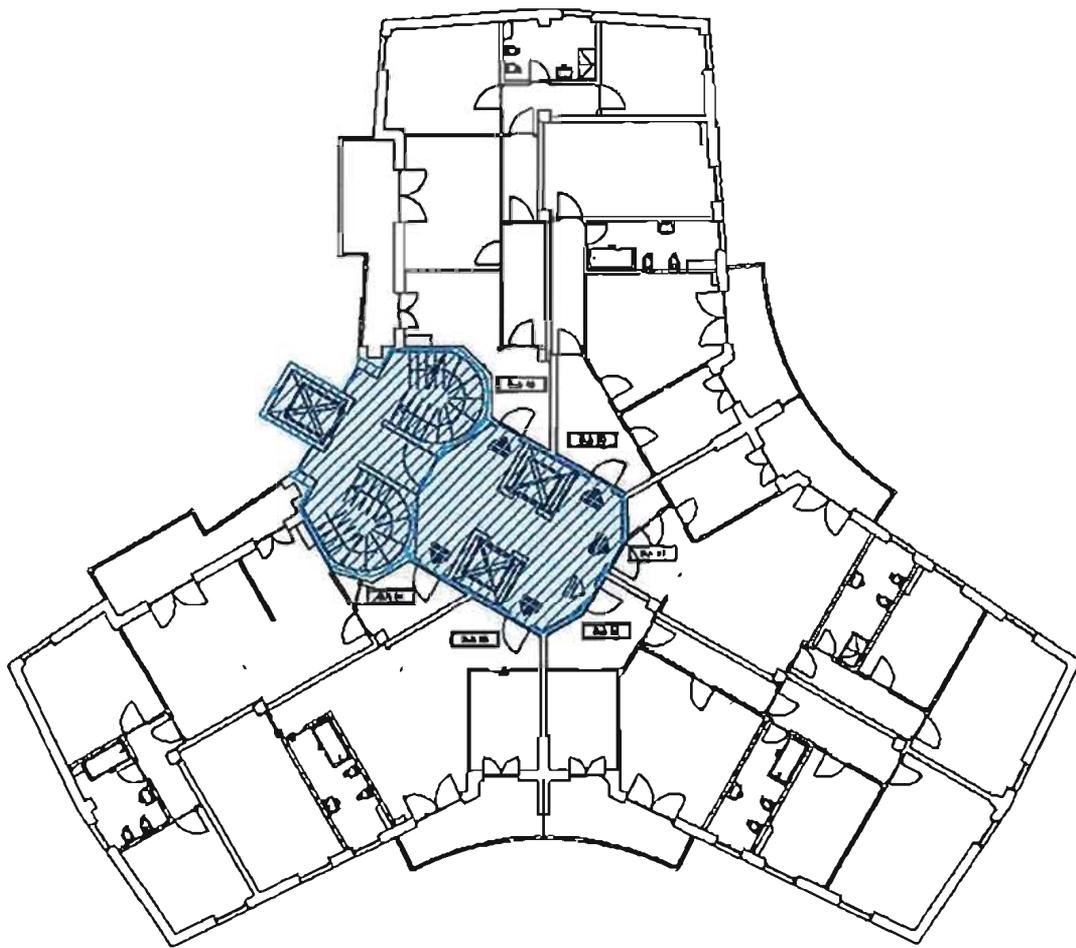


 PARTI COMUNI



Enrico Zanoni

PIANO OTTAVO

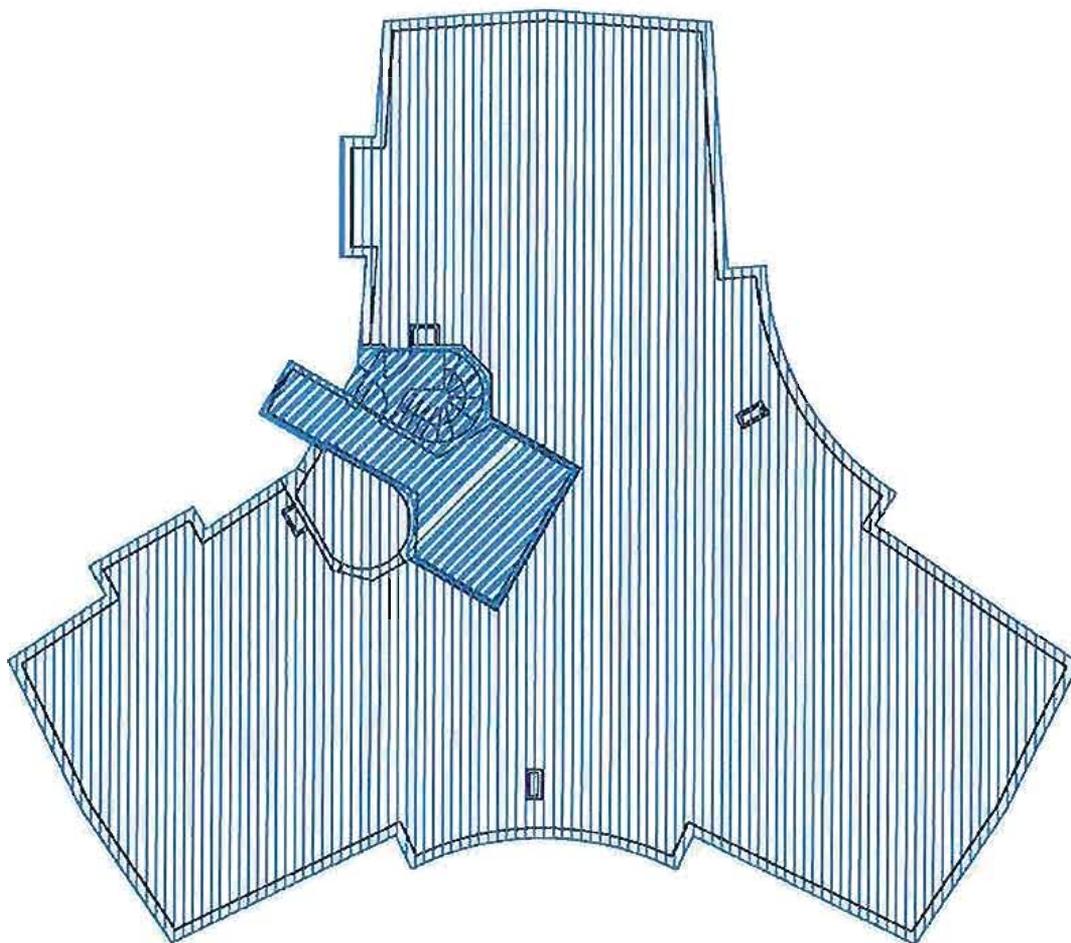


 PARTI COMUNI

Domenico Gaver



COPERTURA



 PARTI COMUNI



Renzo Ganeri



IDENTIFICAZIONE UNITA' E PARTI COMUNI

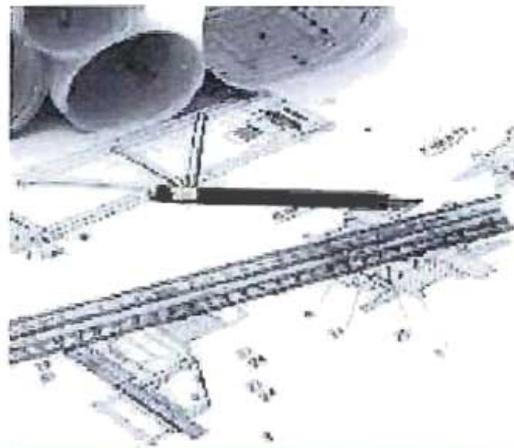
Ubicazione

**FONDO HESTIA
COMUNE DI MILANO (MI)
Via Sulmona, 11
Edificio 4**

Tecnico

Arch. Guido Arena
Via Curio Dentato, 3 (MILANO)

Committente
FONDO HESTIA



Revisione n° 01

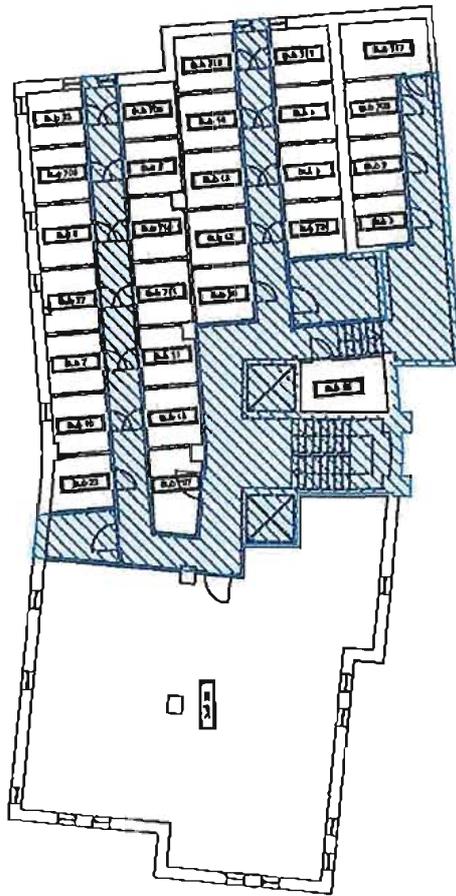
Data elaborazione: 26/03/2023

Il Tecnico:



Carlo Caracciolo

PIANO INTERRATO

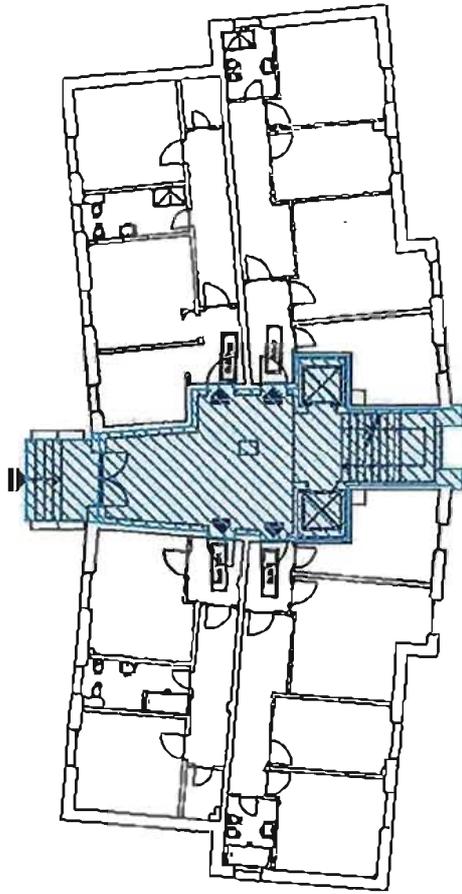


PARTI COMUNI



Manuel Gomez 67

PIANO RIALZATO

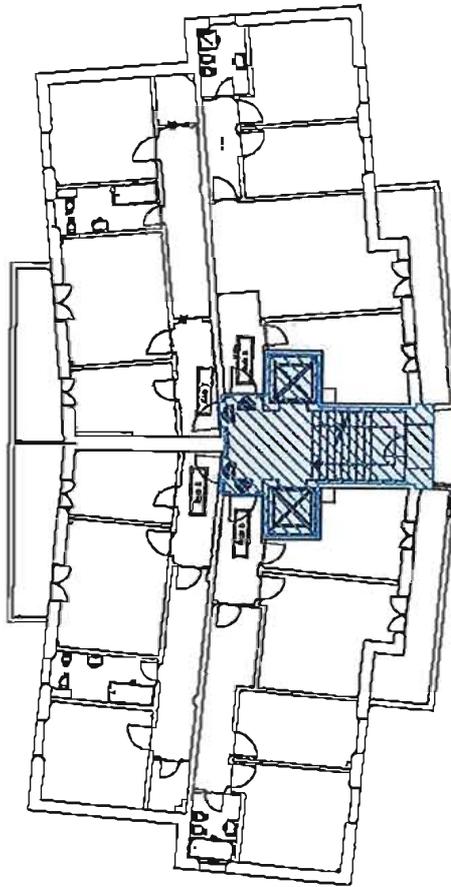


PARTI COMUNI

Luigi Janni



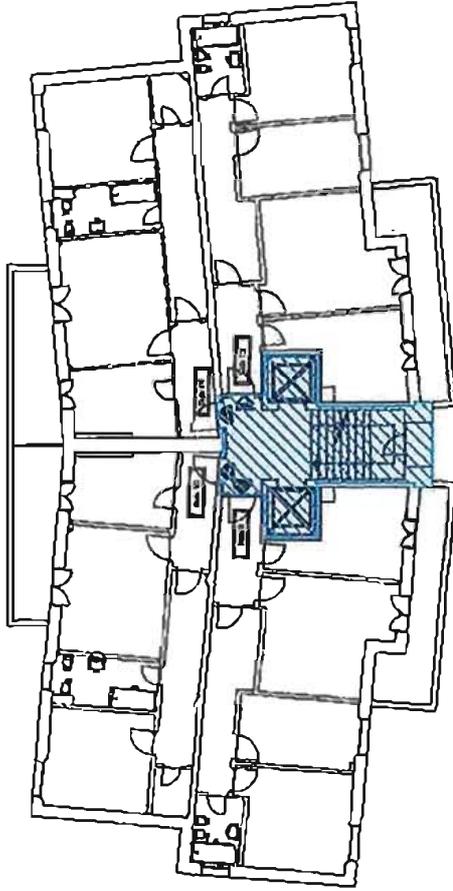
PIANO PRIMO



Renata Genesi



PIANO SECONDO

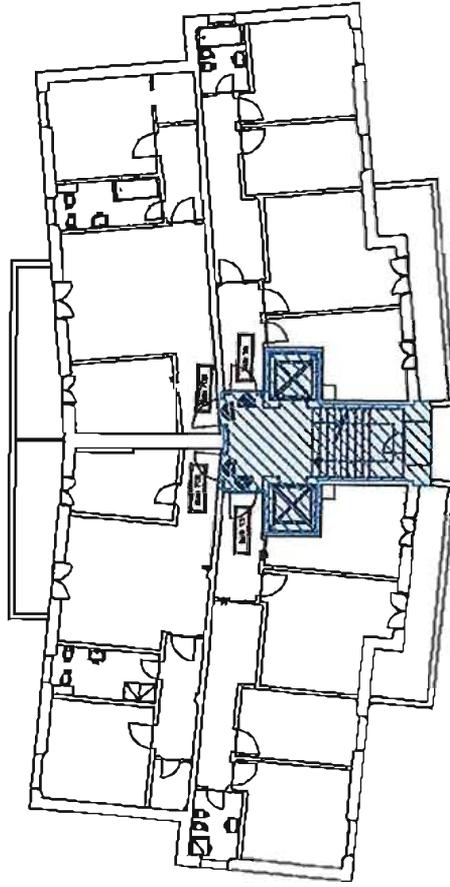


 PARTI COMUNI

Duca



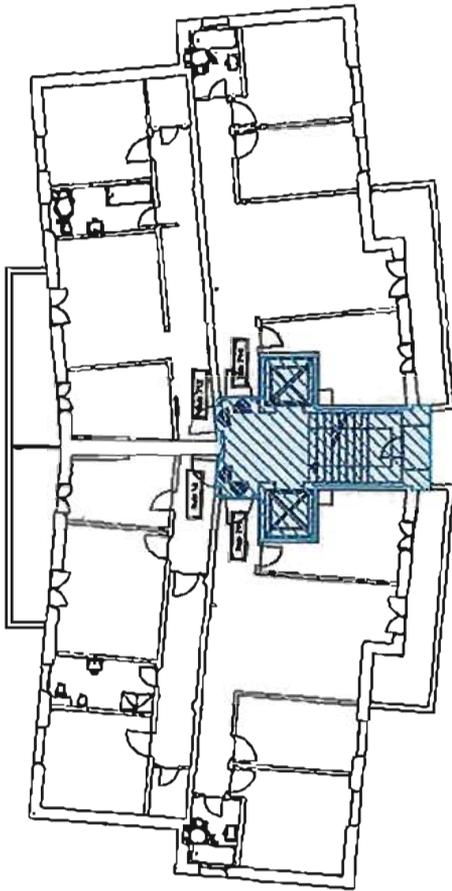
PIANO TERZO



PARTI COMUNI

Renzo Zanoni

PIANO QUARTO

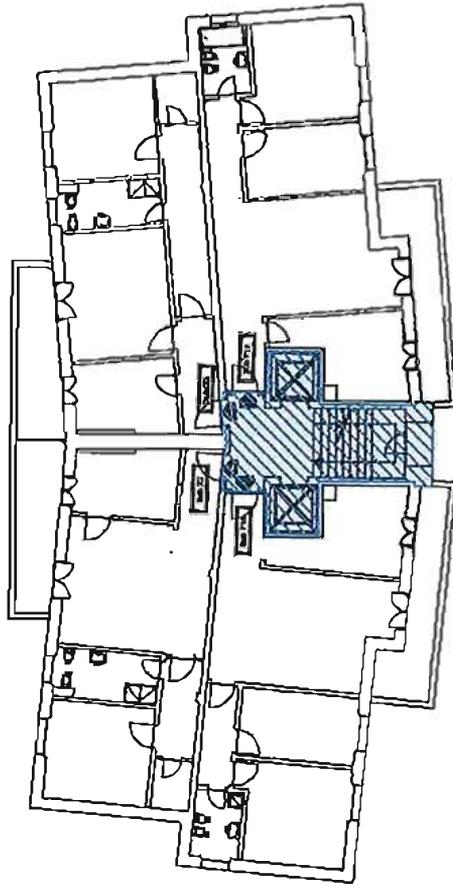


 PARTI COMUNI

Renzo G. G. G.



PIANO QUINTO

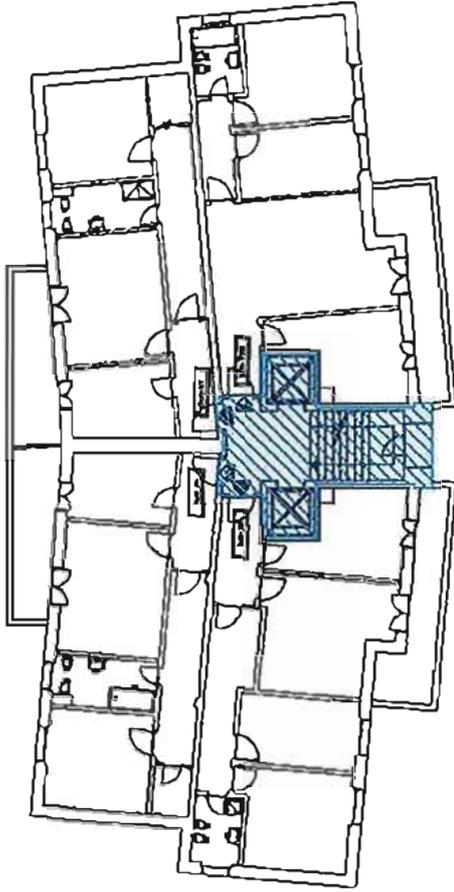


 PARTI COMUNI

Dei. G.



PIANO SESTO

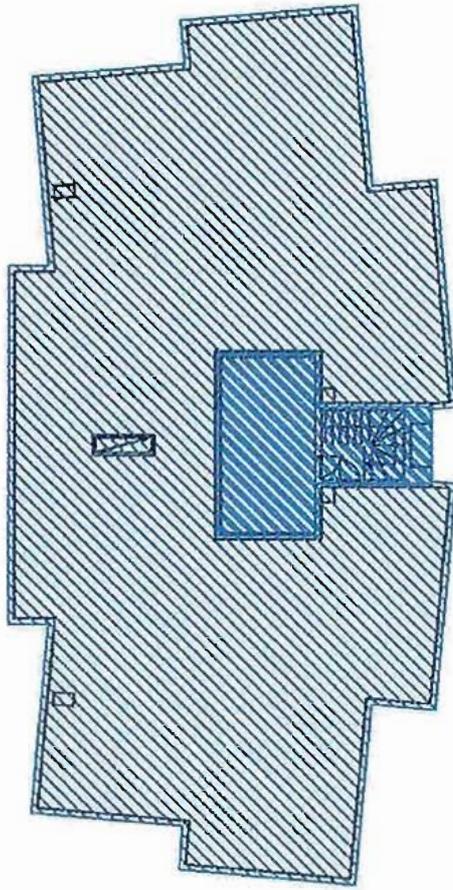


 PARTI COMUNI

Saverio Genesi



PIANO COPERTURA

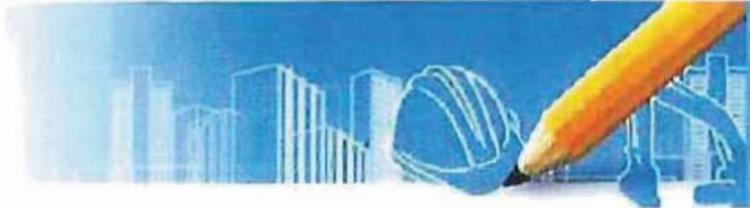


PARTI COMUNI



Luca...





IDENTIFICAZIONE UNITA' E PARTI COMUNI

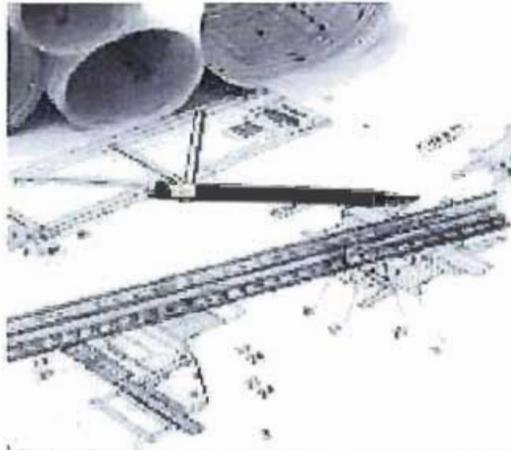
Ubicazione

**FONDO HESTIA
COMUNE DI MILANO (MI)
Via Sulmona, 11
Edificio 5**

Tecnico

Arch. Guido Arena
Via Carlo Dentato, 3 (MILANO)

Committente
FONDO HESTIA



Revisione n° 01

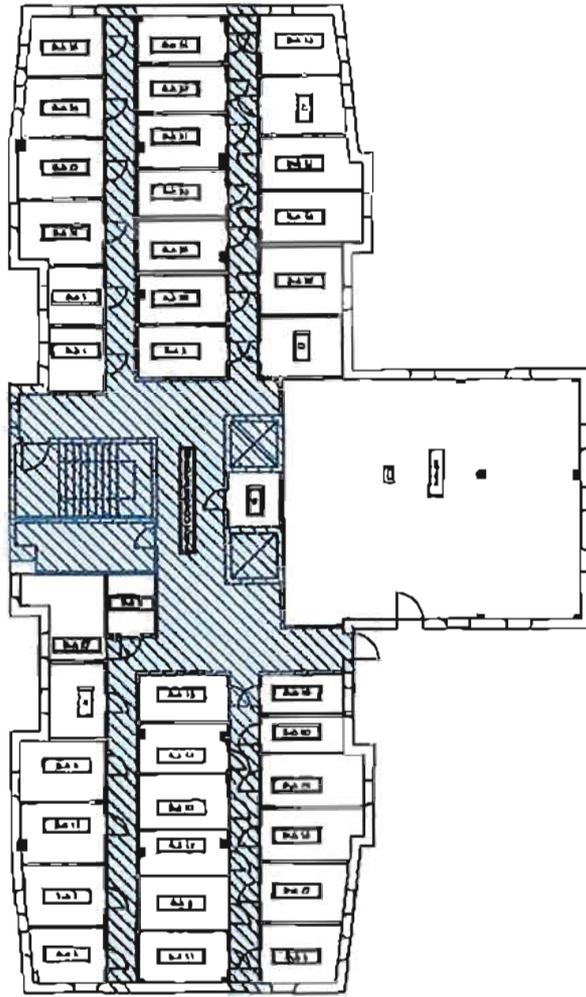
Data elaborazione: 26/03/2023

Il Tecnico:



Guido Arena

PIANO INTERRATO

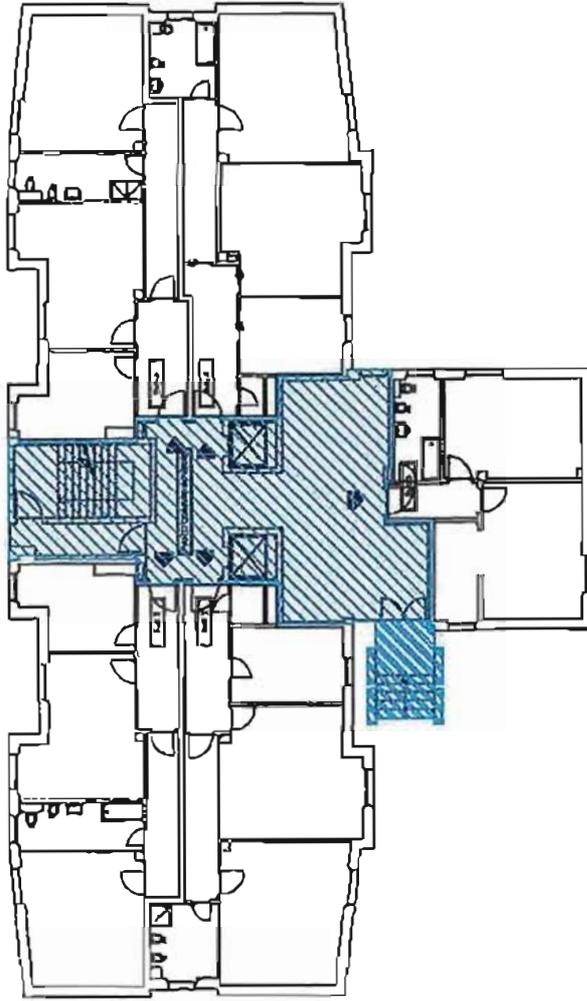


PARTI COMUNI

Luca...



PIANO RIALZATO

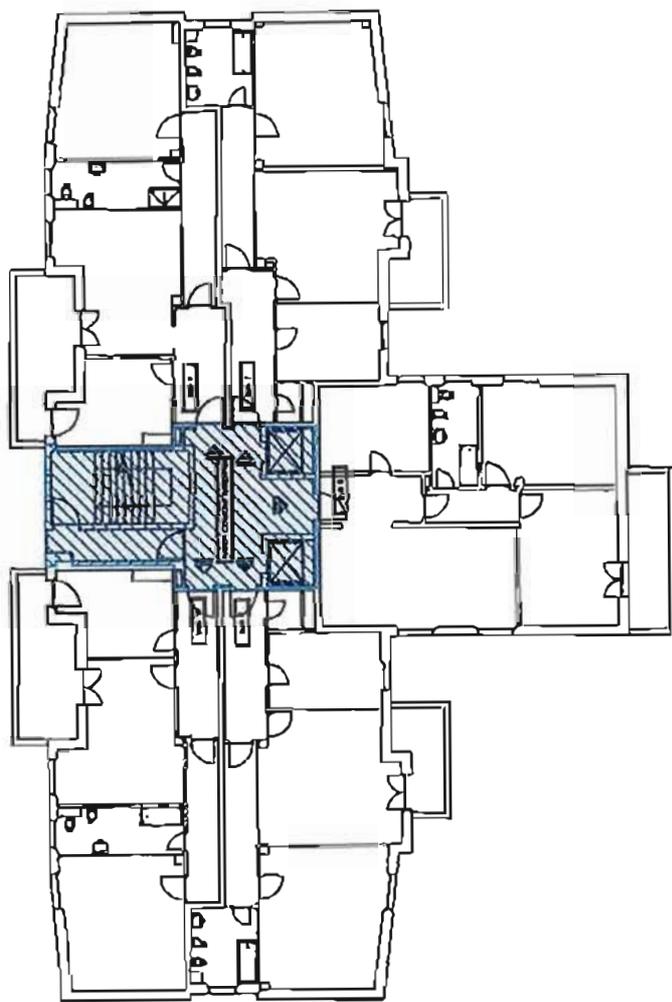


 PARTI COMUNI

Rancieri Gane



PIANO PRIMO

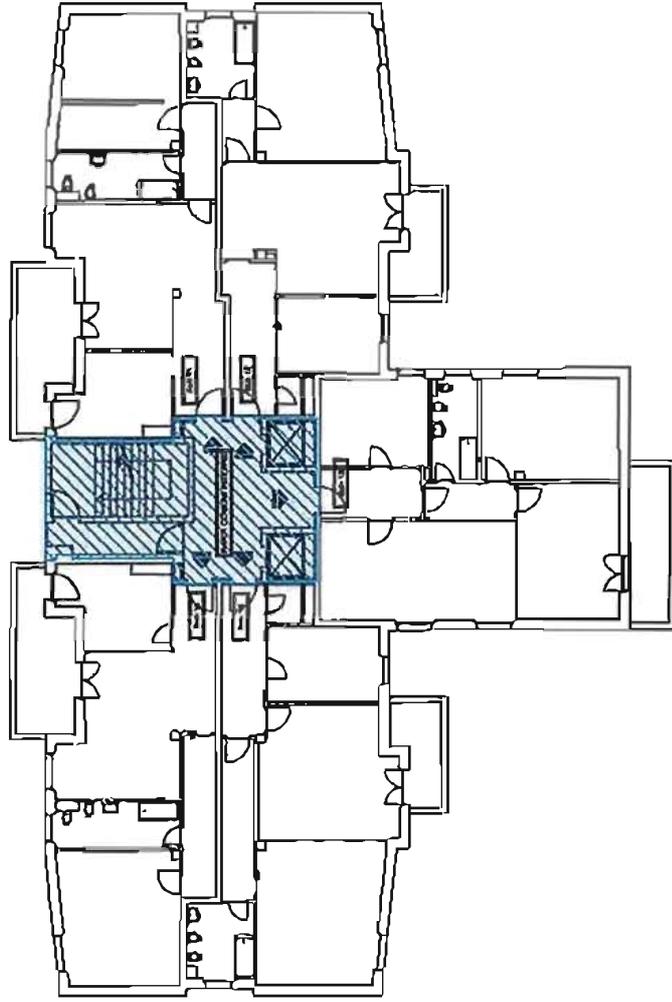


 PARTI COMUNI

Luca...



PIANO SECONDO

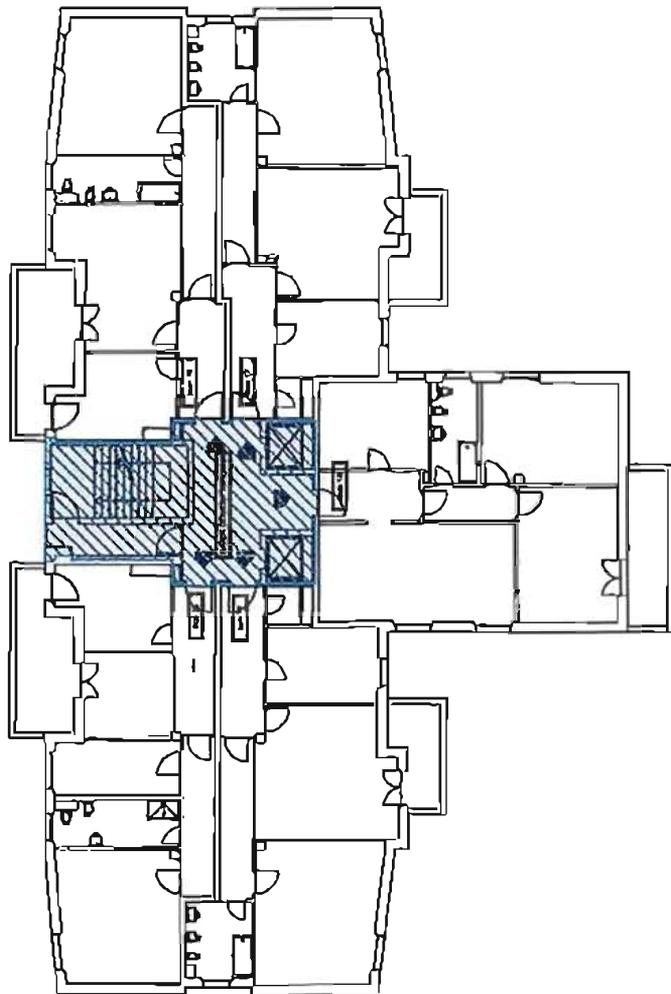


 PARTI COMUNI

Roberto Jansen



PIANO TERZO

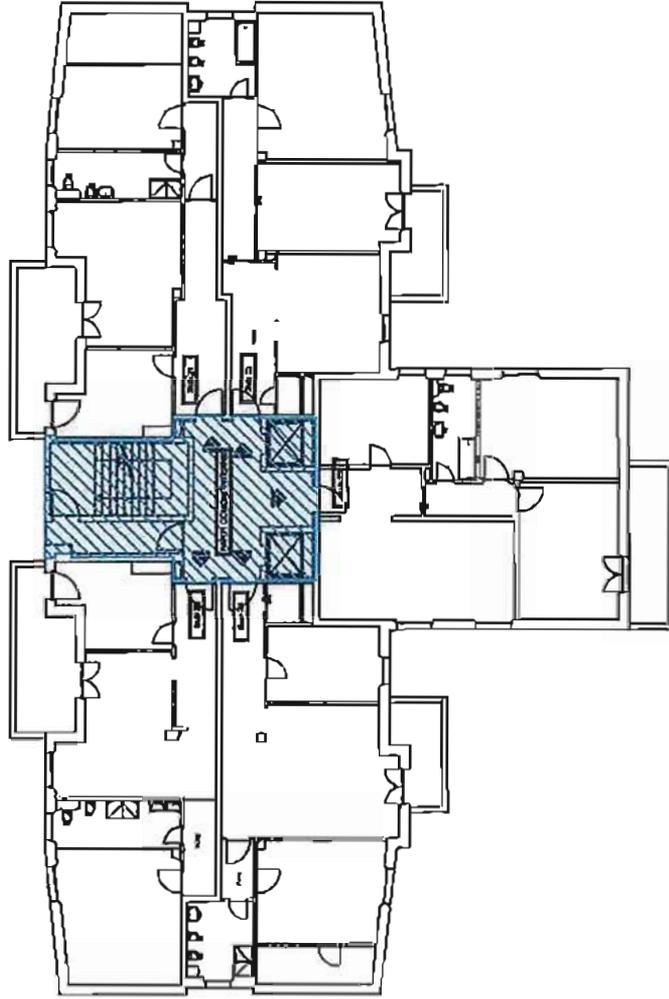


 PARTI COMUNI

Domenico Basso



PIANO QUARTO

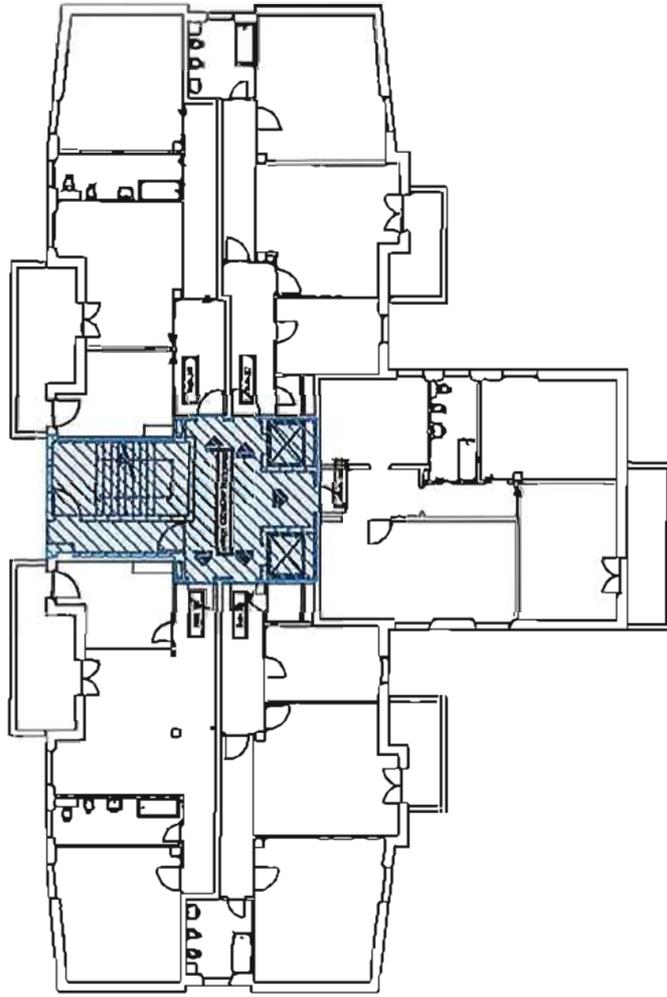


 PARTI COMUNI

Paolo...



PIANO QUINTO

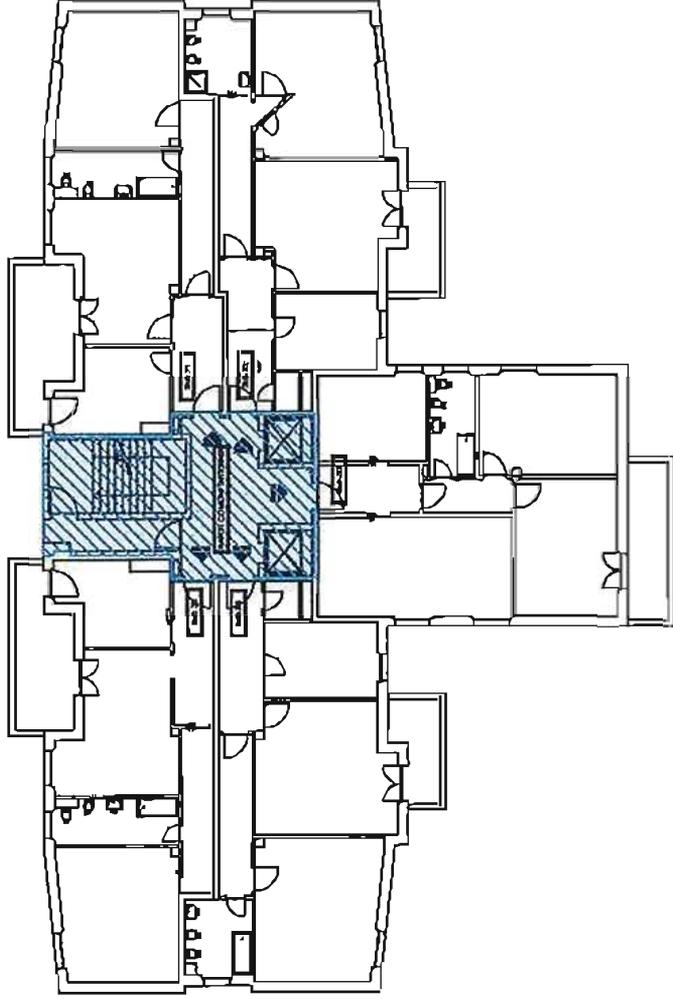


 PARTI COMUNI

Paucio Jara



PIANO SESTO

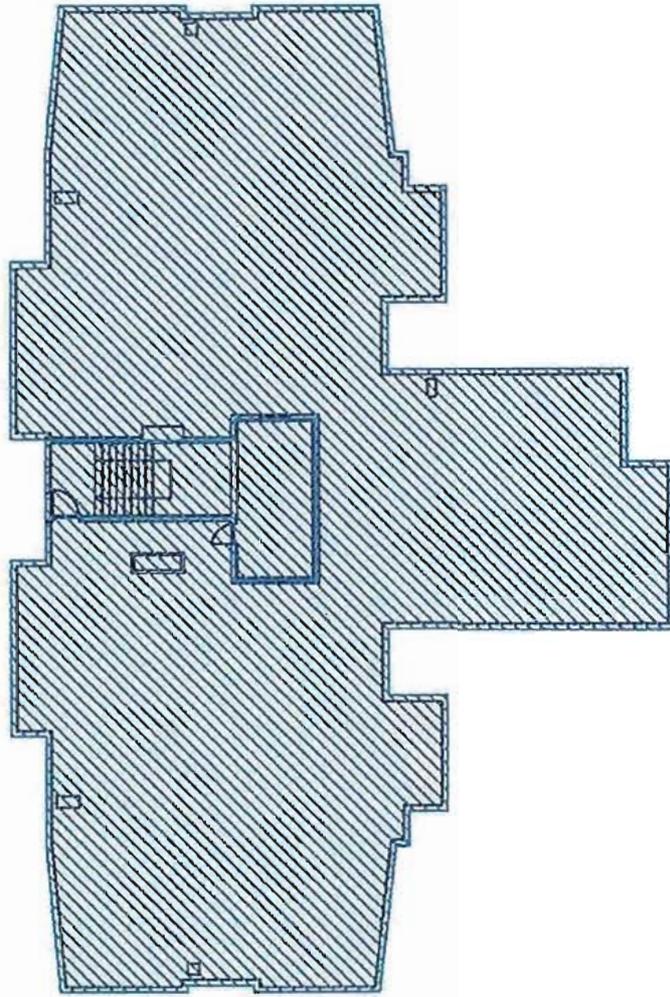


 PARTI COMUNI

Enrica Ferrero



PIANOCOPERTURA



PARTI COMUNI



Luca Baccin



IDENTIFICAZIONE UNITA' E PARTI COMUNI

Ubicazione

**FONDO HESTIA
COMUNE DI MILANO (MI)
Via Sulmona, 11
Edificio 6**

Tecnico

Arch. Guido Arena
Via Curio Dentato, 3 (MILANO)

Committente
FONDO HESTIA



Revisione n° 01

Data elaborazione: 26/03/2023

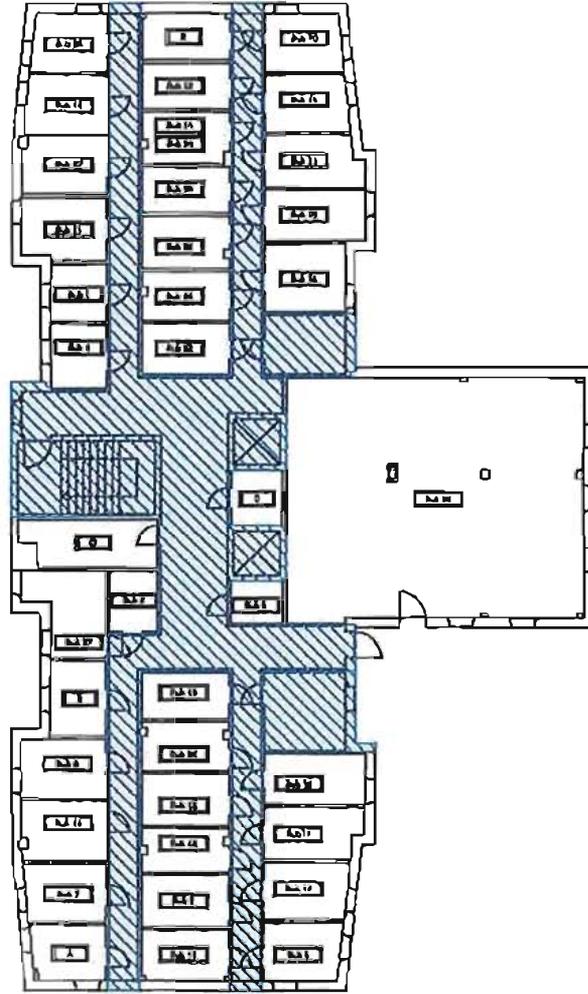
Il Tecnico:



Guido Arena

Guido Arena

PIANO INTERRATO



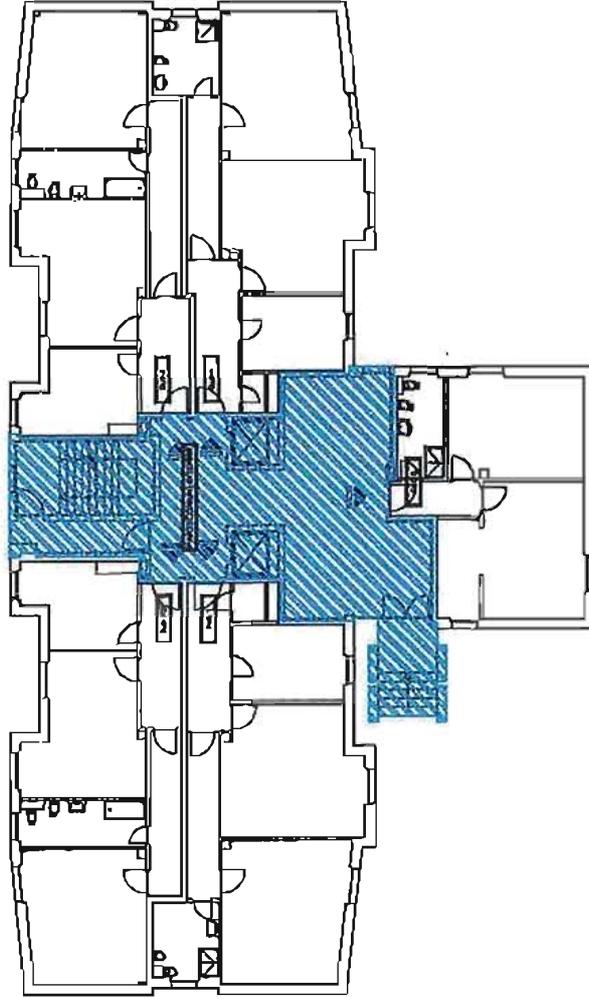
PARTI COMUNI



Domini e Jan



PIANO RIALZATO

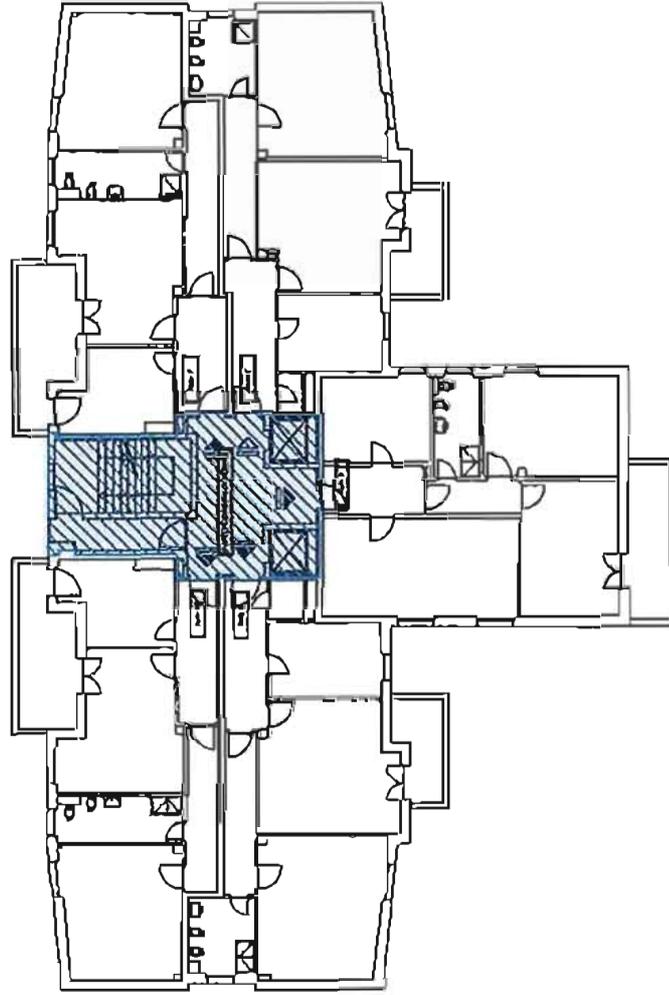


 PARTI COMUNI

Duca Sav...



PIANO PRIMO

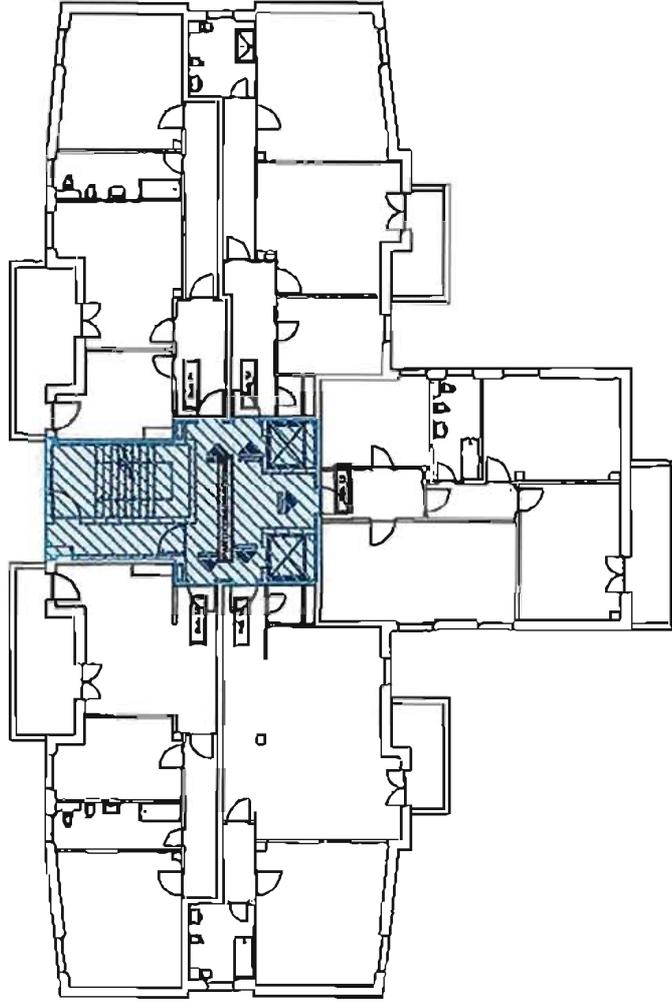


PARTI COMUNI



Domenico Lorenzini

PIANO SECONDO

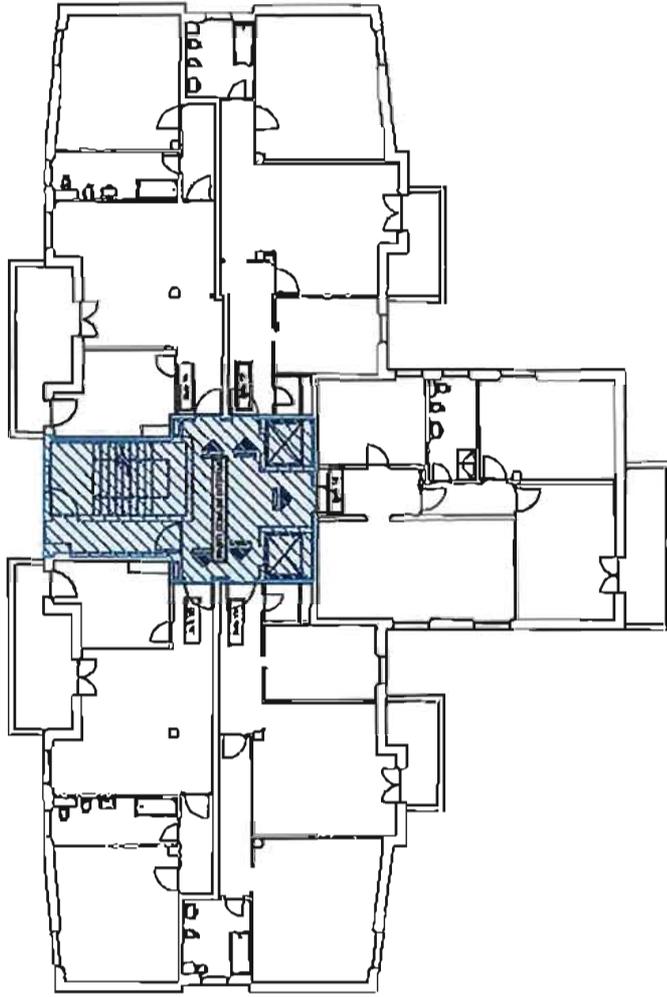


 PARTI COMUNI

De... ..

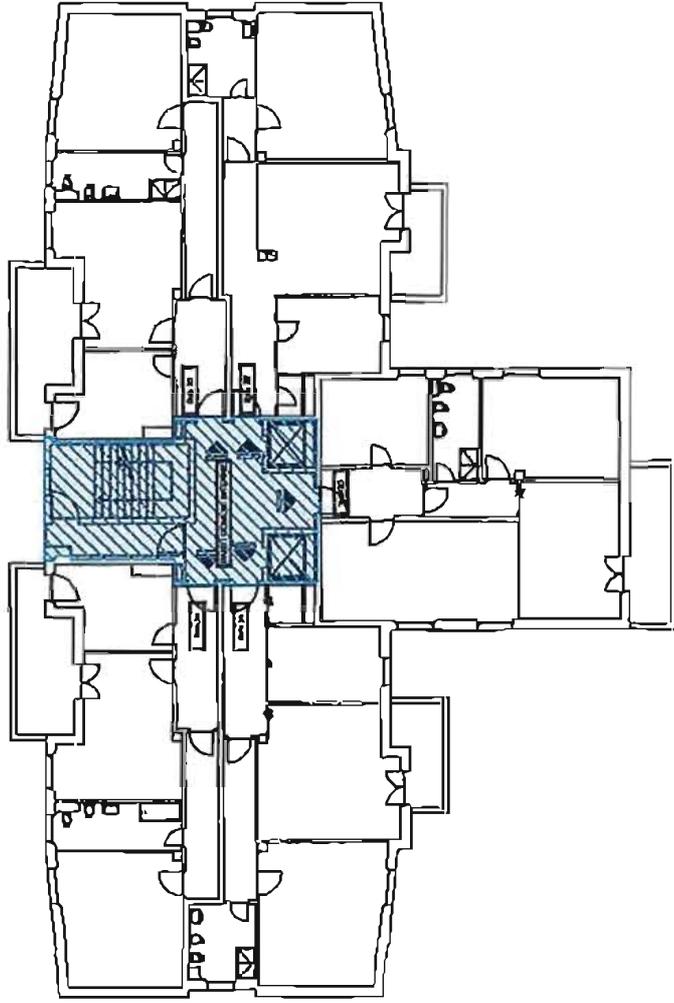


PIANO TERZO



Renzo Geronzi

PIANO QUARTO

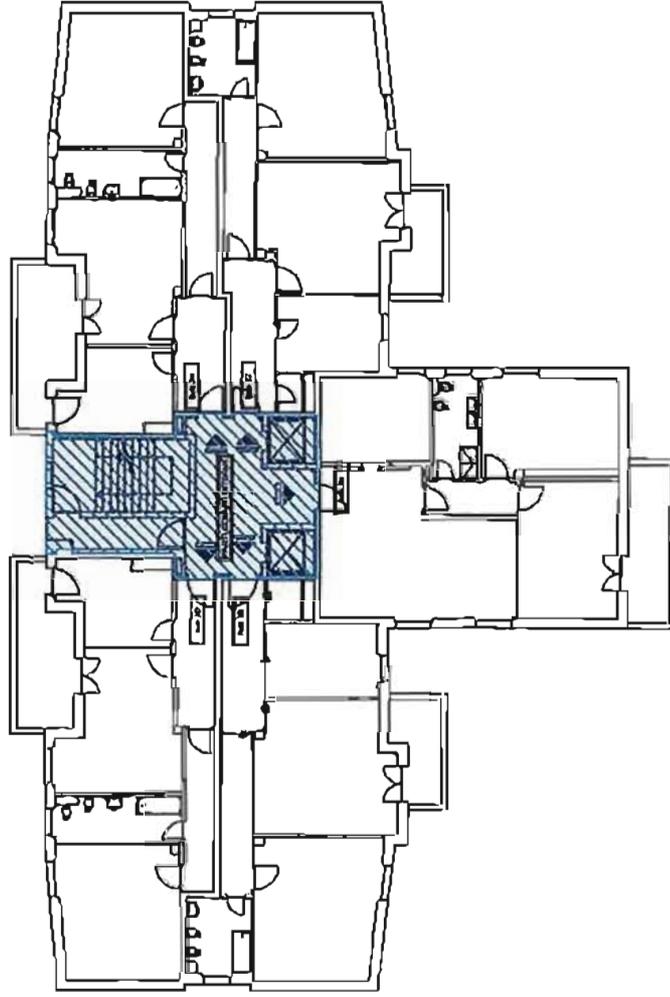


PARTI COMUNI



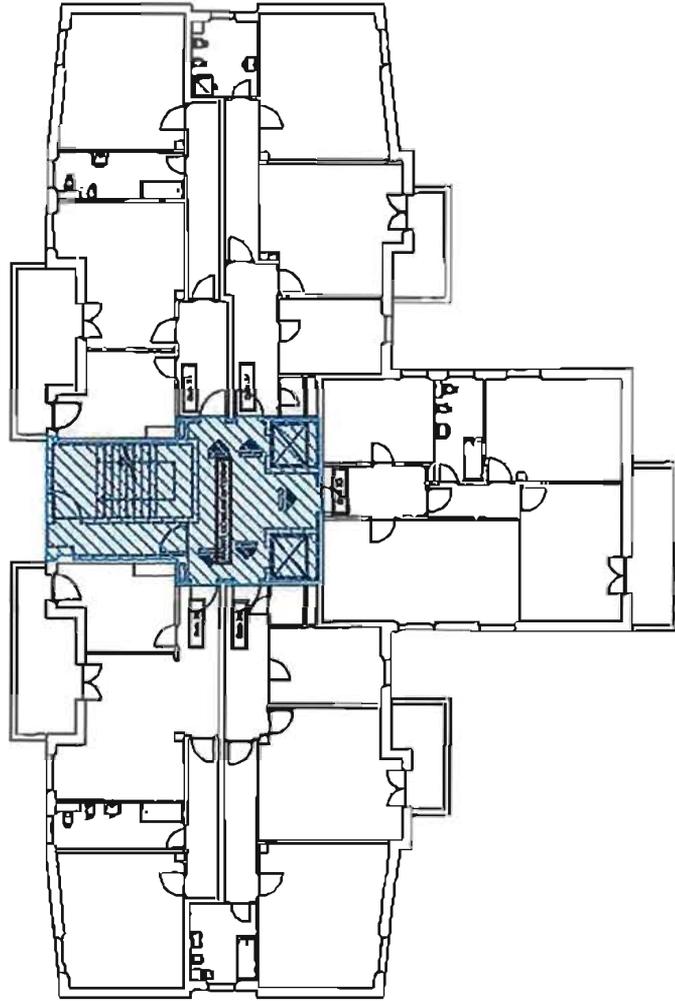
De Vito

PIANO QUINTO



Domenico Gaurani

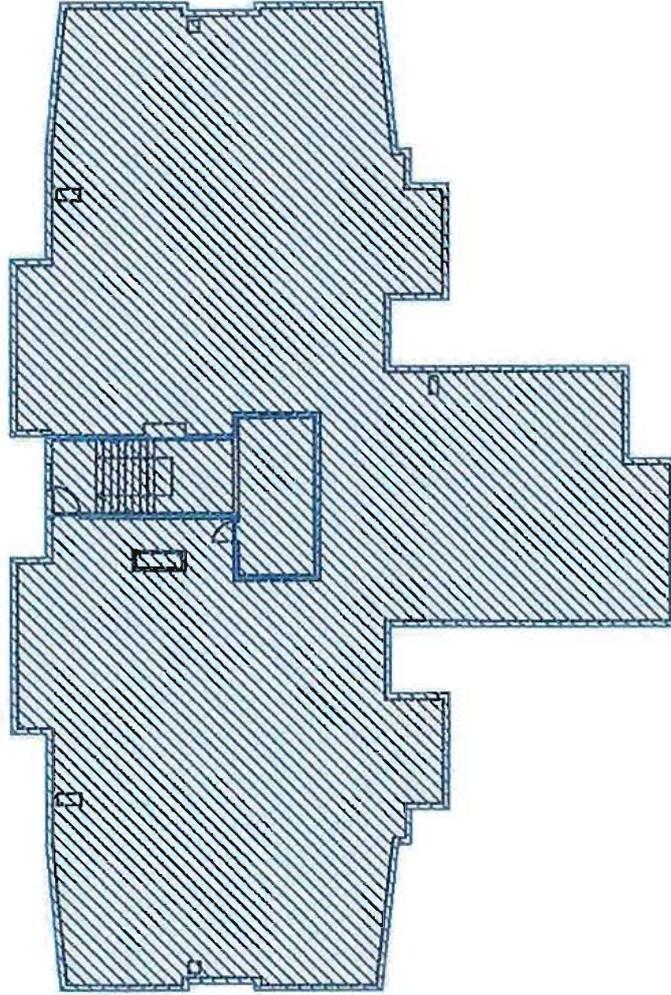
PIANO SESTO



 PARTI COMUNI

De Leo

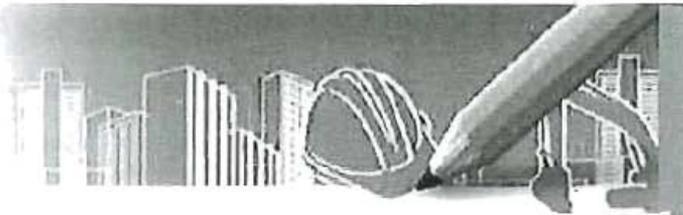

PIANOCOPERTURA



PARTI COMUNI



Domenico Benini



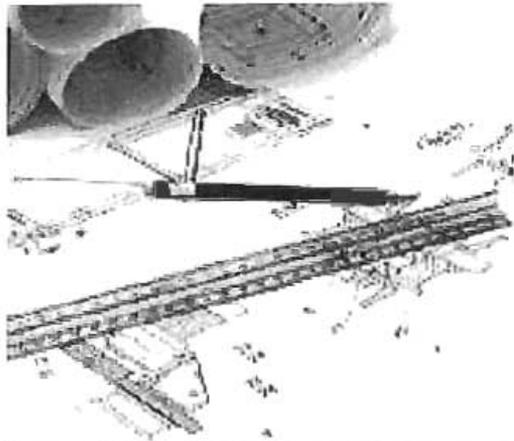
RELAZIONE TECNICA Illustrativa ed esplicativa

Ubicazione

CONDOMINIO "SULMONA 11"
COMUNE DI MILANO (MI)
Via Sulmona n. 11 - Via Tertulliano n. 101

Tecnico
Arena Guido
Via Curio Dentato, 3 (MILANO)

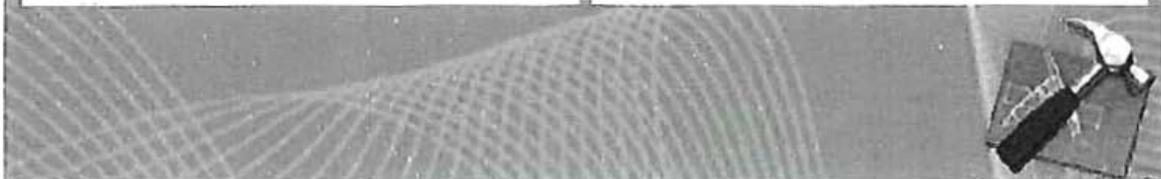
Committente
Fondo Hestia



Revisione n°00

Data elaborazione: 03/04/2023

Il Tecnico:



PREMESSA

Il sottoscritto Arena Guldo, iscritto all'albo professionale "Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia" (n°. 6286), ha ricevuto l'incarico di predisporre le tabelle millesimali da allegare al regolamento del condominio "Sulmona 11", sito nel comune di MILANO (MI).
A evasione del suddetto incarico, il sottoscritto ha effettuato i necessari rilievi e ha redatto le elaborazioni risultanti dalla seguente relazione, tenendo conto di quanto previsto dalla normativa vigente e delle caratteristiche specifiche del complesso in oggetto.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Il Condominio sorge sull'area ubicata nel Comune di Milano - Municipio 4 ed è costituito da n. 6 edifici cielo terra, di questi, 3 presentano 9 piani fuori terra ed uno seminterrato (Edifici da 1 a 3), mentre gli altri 3 presentano 7 piani fuori terra ed uno seminterrato (Edifici da 4 a 6). I sei edifici insistono su un'area a verde comune anche all'adiacente Condominio "Sulmona 23", interrotta dalla via Tertulliano che, di fatto, isola l'Edificio 6. Completano il complesso n. 2 autorimesse interrate; la prima sottostante l'area a verde prospiciente gli Edifici da 1 a 5, la seconda prospiciente l'Edificio 6.

L'accesso pedonale al Condominio avviene dai civici 11/2, 11/4 e 11/6 di via Sulmona per gli Edifici da 1 a 5 e dal civico 101 di via Tertulliano per l'Edificio 6.

L'accesso carrato al Condominio avviene da n. 2 cancelli privi di numero civico su via Sulmona per gli edifici da 1 a 5 e dal civico 101 di via Tertulliano per l'Edificio 6.



DESCRIZIONE DEL METODO

Le tabelle millesimali redatte ed allegate al presente documento sono:

- (A) - Proprietà generale;
- (B) - Scale;
- (C) - Ascensore;
- (D) - Riscaldamento centralizzato.

Tali tabelle sono previste e disciplinate dal Codice Civile (artt. 1118, 1123, 1124, 1126 e 1136) e dagli articoli 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile stesso, i quali stabiliscono che il regolamento di condominio precisi il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare e che tali valori siano espressi in millesimi.

In fase di determinazione delle tabelle millesimali si è deciso di adottare come misura comparativa il metro quadrato.

Ciascuna unità immobiliare è stata poi suddivisa nei rispettivi vani nelle tabelle millesimali, al fine di poter identificare al meglio le singole porzioni a cui applicare i relativi coefficienti di riduzione.

Premesso quanto sopra e facendo riferimento a quanto disposto dalla Circolare n. 12480 del 26 marzo 1966 modificata dalla Circolare n. 2945 del 26 luglio 1993, lo scrivente ha considerato i vari coefficienti da attribuire ad ogni vano, tenendo bene in conto quei fattori che concorrono a rendere diverse fra di loro le varie unità abitative che compongono il condominio; in particolare si è tenuto conto dei seguenti coefficienti:

- Coefficiente di esposizione;
- Coefficiente di destinazione;
- Coefficiente di funzionalità;
- Coefficiente di piano;
- Coefficiente di isolamento termico;
- Coefficiente di luminosità;
- Coefficiente di orientamento;
- Coefficiente di servizi;
- Coefficiente di utilizzazione;

Damico



DESCRIZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

TABELLA (A) - MILLESIMI PROPRIETÀ GENERALE

La tabella dei millesimi di proprietà generale comprende tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio ed esprime il valore di ciascuna unità ragguagliato al valore dell'intero condominio.

I box-auto danno origine a propri millesimi in quanto autonome unità immobiliari; sono invece da considerarsi come pertinenze prive di millesimi propri le cantine, i posti auto, i balconi, ecc.. Nella determinazione di tale valore non si tiene conto dei miglioramenti, dello stato di manutenzione, del canone di affitto delle unità immobiliari.

Ad essa si ricorgerà quando dovranno essere ripartite fra tutti i condomini le spese di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio e comunque quando ricorrano gli estremi di applicabilità degli artt. 1117, 1118, 1123 e 1125 del Codice Civile.

In particolare tale tabella serve per la ripartizione delle spese necessarie per il godimento delle parti comuni del condominio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini, in conformità dell'art. 1123 c.c.. Occorre anche per il calcolo delle maggioranze richieste dalla legge per la validità delle assemblee condominiali e di quelle richieste per l'approvazione delle varie deliberazioni.

Il calcolo della tabella si basa sulla determinazione della superficie virtuale di ciascuna unità immobiliare. La superficie virtuale è un parametro che tiene conto sia delle dimensioni (determinate attraverso le misurazioni dei vani durante i sopralluoghi) sia delle caratteristiche qualitative dell'immobile (mediante i coefficienti di differenziazione, attribuiti con identico criterio per tutte le unità immobiliari).

Tale determinazione si effettua in due tempi.

Dapprima si calcola la superficie ragguagliata di ogni vano che si ottiene moltiplicando la superficie utile dello stesso per una serie di coefficienti attribuiti alle caratteristiche intrinseche di ogni vano; la somma delle superfici ragguagliate di tutti i vani di una stessa unità immobiliare fornisce la superficie ragguagliata dell'unità immobiliare.

Moltiplicando, infine, quest'ultimo valore per i coefficienti di riduzione applicati all'unità nel suo complesso, si ottiene la superficie virtuale dell'unità immobiliare.

Il corrispondente valore millesimale si ottiene rapportando la superficie virtuale alla somma di tutte le superfici virtuali di tutte le unità immobiliari costituenti il condominio mediante la formula:

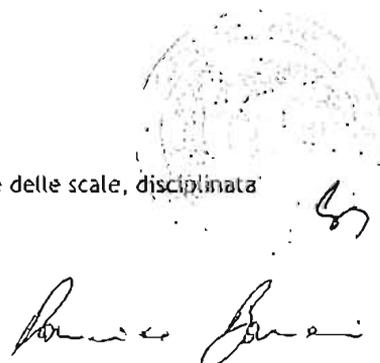
$$M_i = 1000 \times \frac{Sup. Virtuale_i}{\sum Sup. Virtuale_j}$$

in cui:

- M_i è il valore millesimale dell'i-esima unità immobiliare;
- $Sup. Virtuale_j$ è la superficie virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- $\sum Sup. Virtuale_j$ è la somma delle superfici virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella.

TABELLA (B) - MILLESIMI SCALE

È la tabella relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, disciplinata dall'art. 1124 del codice civile:



"Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a letto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune."

Pertanto per ottenere i citati valori millesimali è prima di tutto necessario individuare le unità che si servono delle scale.

Dall'art. 1124 c.c., si evince inoltre, che per la determinazione dei millesimi della Tabella B, è necessario eseguire i calcoli delle seguenti sottotabelle:

Tabella B1

In questa tabella bisogna riproporzionare i millesimi di proprietà generale escludendo le unità immobiliari che non hanno accesso alle scale.

$$Tabella B1 = 1000 \times \frac{Sup. Virtuale_i}{\sum Sup. Virtuale_i}$$

In cui:

- *Sup. Virtuale_i* è la superficie virtuale dell'*i*-esima unità immobiliare;
- $\sum Sup. Virtuale_i$ è la somma delle superfici virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella.

Tabella B2

In questa tabella si dovrà:

- considerare l'altezza di ciascun piano dal suolo e proporzionarla all'altezza totale dell'edificio;
- calcolare la superficie virtuale del piano;
- proporzionare il valore di cui al punto a) sulla base della superficie virtuale di ciascuna unità rispetto al totale del piano.

$$Tabella B2 = 1000 \times \frac{Altezza_j}{\sum Altezza_j} \times \frac{Sup. Virtuale_i}{\sum Sup. Virtuale_i \text{ piano}}$$

In cui:

- *Altezza* è l'altezza di ciascun piano da terra;
- $\sum Altezza$ è la sommatoria delle altezze dei piani da terra;
- *Sup. Virtuale_i* è la superficie virtuale dell'*i*-esima unità immobiliare;
- $\sum Sup. Virtuale_i \text{ piano}$ è la somma delle superfici virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella e presenti sul piano *j*-esimo.

La Tabella B sarà pertanto data dalla media delle Tabelle B1 e B2, per cui:

$$Tabella B = \frac{Tabella B1 + Tabella B2}{2}$$

Naturalmente, sono state redatte tante tabelle quante sono le scale presenti nel complesso condominiale.



Donato Benini

TABELLA (C) - MILLESIMI ASCENSORE

È la tabella relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e di esercizio dell'ascensore, disciplinata dall'art. 1124 del codice civile:

"Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità Immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità Immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i loggioni solari, qualora non siano di proprietà comune."

Pertanto per ottenere i citati valori millesimali è prima di tutto necessario individuare le unità che si servono dell'ascensore.

Dall'art. 1124 c.c., si evince inoltre, che per la determinazione dei millesimi della Tabella C, è necessario eseguire i calcoli delle seguenti sottotabelle:

Tabella C1

In questa tabella bisogna riproporzionare i millesimi di proprietà generale escludendo le unità immobiliari che non hanno accesso all'ascensore.

$$Tabella C1 = 1000 \times \frac{Sup. Virtuale_i}{\sum Sup. Virtuale_i}$$

in cui:

- *Sup. Virtuale_i*; è la superficie virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- $\sum Sup. Virtuale_i$; è la somma delle superfici virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella.

Tabella C2

In questa tabella si dovrà:

- considerare l'altezza di ciascun piano dal suolo e proporzionarla all'altezza totale dell'edificio;
- calcolare la superficie virtuale del piano;
- proporzionare il valore di cui al punto a) sulla base della superficie virtuale di ciascuna unità rispetto al totale del piano.

$$Tabella C2 = 1000 \times \frac{Altezza_j}{\sum Altezza_j} \times \frac{Sup. Virtuale_i}{\sum Sup. Virtuale_i \text{ piano}}$$

in cui:

- *Altezza* è l'altezza di ciascun piano da terra;
- $\sum Altezza$ è la sommatoria delle altezze dei piani da terra;
- *Sup. Virtuale_i*; è la superficie virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- $\sum Sup. Virtuale_i \text{ piano}$ è la somma delle superfici virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella e presenti sul piano j-esimo.

La Tabella C sarà pertanto data dalla media delle Tabelle C1 e C2, per cui:

$$Tabella C = \frac{Tabella C1 + Tabella C2}{2}$$



Naturalmente, sono state redatte tante tabelle quante sono le ascensori presenti nel complesso condominiale.

TABELLA (D) - MILLESIMI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

È la tabella relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e di esercizio relativamente al consumo involontario ed è fondata sul principio di suddividere le quote in proporzione dell'uso dell'impianto che ciascuno può farne, ovvero del volume riscaldato.

In particolare, per la determinazione dei millesimi della Tabella D, è necessario eseguire i seguenti calcoli:

Tabella D

In questa tabella bisogna calcolare i millesimi di proprietà generale funzione dei volumi reali riscaldati delle unità immobiliari, escludendo quelle che non usufruiscono dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

$$Tabella D = 1000 \times Vol. Reale_i / \Sigma Vol. Reale,$$

In cui:

- $Vol. Reale_i$ è il volume reale (riscaldato) dell'i-esima unità immobiliare;
- $\Sigma Vol. Reale$ è la somma dei volumi reali (riscaldati) delle unità immobiliari appartenenti alla tabella.

Ciro De...



DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE UTILIZZATI

Di seguito sono descritti i coefficienti utilizzati nella stima delle unità immobiliari secondo i criteri già espressi in precedenza. I coefficienti sono suddivisi in due gruppi: "coefficienti per intera unità immobiliare", che considerano le caratteristiche proprie dell'intera unità immobiliare e "coefficienti per singolo vano" che considerano le caratteristiche proprie di ciascun vano costituente l'immobile.

COEFFICIENTI PER INTERA UNITA' IMMOBILIARI

COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE (CD)

Applicato all'unità immobiliare nel suo complesso, rappresenta il rapporto diretto dei valori correnti di mercato, fra le diverse tipologie di unità immobiliari esistenti nel complesso condominiale, partendo convenzionalmente da quello delle abitazioni.

In particolare, ha lo scopo di quantificare un diverso "peso" dei vari immobili in relazione alla loro effettiva destinazione d'uso, fornendo valori maggiori per i locali commerciali e gli appartamenti, mentre valori più contenuti per i garage, lastrici solari, ecc.

In particolare, sono stati adottati i seguenti valori:

| | |
|------------------------------|------|
| • Box | 0,50 |
| • Cantina al piano interrato | 0,25 |
| • Abitazione | 1,00 |

COEFFICIENTE DI PIANO (CP)

Applicato all'unità immobiliare nel suo complesso, tiene conto dei maggiori o minori benefici che derivano ad un'unità immobiliare per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore rispetto al suolo: comodità di accesso, onerosità delle spese di ascensore e scala, appetibilità commerciale, ecc..

Valutando globalmente la misura dei vantaggi e degli svantaggi che a una data unità ne derivano con l'aumentare dell'altezza, e tenendo conto se l'edificio è servito o meno da funzionante impianto di ascensore, si sono attribuiti i seguenti valori:

| | |
|----------------------|------|
| • Interrato | 0,75 |
| • Terreno | 0,85 |
| • Rialzato | 0,90 |
| • Primo | 0,95 |
| • Dal secondo in poi | 1,00 |



Luca...

COEFFICIENTI PER SINGOLO VANO

COEFFICIENTE DI ESPOSIZIONE (CE)

Si riferisce ai particolari maggiori o minori benefici che derivano ad un ambiente per effetto della maggiore o minore piacevolezza della veduta o in relazione ad altri fattori dipendenti dagli spazi esterni su cui si aprono le pareti finestrate del vano.

È chiaro che i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in quanto l'affaccio può essere su strada, su distacco, su cortile mentre la visuale può essere più o meno libera e panoramica.

| | |
|--------------------|------|
| • Strade | 1,00 |
| • Zone di rispetto | 0,90 |
| • Giardini | 1,00 |

COEFFICIENTE DI LUMINOSITÀ (CL)

Considera la quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie.

La misura della luminosità dipende sia dall'altezza del piano, sia dall'orientamento, sia dal rapporto tra la superficie illuminante (apertura delle finestre) e quella illuminata (ampiezza del rispettivo vano).

Tuttavia, dato che gli effetti di maggiore o minore luminosità derivante dai primi due fattori sono già stati considerati nei coefficienti di piano e di orientamento, nella valutazione del coefficiente di luminosità si deve tener conto soltanto del rapporto tra la superficie utile illuminata e le superfici finestrate, per mezzo della seguente formula:

$$K = \frac{S_v}{S_f}$$

In cui:

- S_v è la superficie utile del vano;
- S_f è la superficie finestrata dello stesso.

Appare peraltro opportuno che il coefficiente, pur in relazione con il detto rapporto, non coincida con esso al fine di non creare eccessive sproporzionate differenze di valutazione.

Pertanto, con riferimento ai valori normalmente in uso per il sopraccennato rapporto di luminosità si ritiene che i valori da attribuire al coefficiente di luminosità in relazione al rapporto suddetto (K) siano i seguenti:

| | |
|-------------------|------|
| • Senza finestre | 0,88 |
| • $K < 6$ | 1,00 |
| • $6 \leq K < 7$ | 1,00 |
| • $7 \leq K < 8$ | 0,96 |
| • $8 \leq K < 9$ | 0,94 |
| • $9 \leq K < 10$ | 0,92 |
| • $K \geq 10$ | 0,90 |



Daniele Lorenzini

COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO (CO)

Tiene conto di tutti i vantaggi o svantaggi che derivano ad un dato ambiente dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali, valutando gli effetti per la parte di competenza (quindi, quantità di sole, di luce, di calore, esposizione ai venti dominanti) connessi ad un dato orientamento, indipendentemente da altre condizioni caratteristiche del vano considerato.

Per i vani con più pareti esterne, aventi orientamenti diversi, saranno adottati coefficienti medi fra quelli delle varie pareti.

In particolare, sono stati adottati i seguenti valori:

| | |
|----------------------|------|
| • Sud-Est | 0,98 |
| • Nord-Ovest | 0,93 |
| • Orientamento misto | 0,00 |
| • Sud-Ovest | 0,98 |
| • Nord-Est | 0,93 |
| • Ovest | 0,95 |
| • Sud-Ovest | 0,95 |
| • Est | 0,95 |

COEFFICIENTE DI UTILIZZAZIONE (CU)

Ha lo scopo di quantificare un diverso "peso" dei vari ambienti costituenti l'unità immobiliare in relazione alla misura della loro utilità, fornendo valori maggiori per gli ambienti quali camere da letto, soggiorni, salotti, ecc., valori più contenuti per gli accessori e i locali di servizio e valori decisamente bassi per gli spazi esterni facenti parte dell'unità immobiliare.

In particolare, sono stati adottati i seguenti valori:

| | |
|--------------------|------|
| • Soggiorno | 1,00 |
| • Camera da letto | 1,00 |
| • Cucina | 0,95 |
| • Bagno | 0,90 |
| • Cabina armadio | 0,90 |
| • Ripostiglio | 0,90 |
| • Disimpegno | 0,90 |
| • Ingresso | 0,85 |
| • Balcone coperto | 0,25 |
| • Balcone scoperto | 0,20 |



Renzo Bernini

CONCLUSIONI

Le tabelle millesimali oggetto della presente relazione sono state compilate tenendo conto di quanto previsto nelle norme del Titolo VII capo I e II C.C., di quanto disposto con le norme di attuazione del C.C. agli art. 67, 68 e 69 di quanto previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. 12480, alla luce delle caratteristiche specifiche del condominio in oggetto, attentamente rilevate e verificate dallo scrivente.

È chiaro quindi che, se dovessero insorgere in futuro modificazioni dello stato attuale, al fine di equità nella ripartizione delle spese, dovranno essere ricomilate o comunque aggiornate.

MILANO, lì 03/04/2023

Il tecnico
Arch. Guido Arena

Guido Arena

