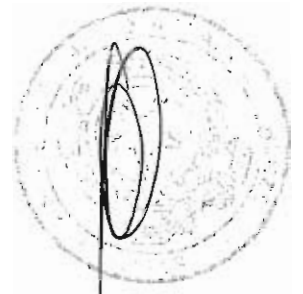


Allegato " B " al Numero 84884
del Repertorio e al Numero 28352
1978. 8174060

CONDOMINIO "Via Piagentina"
via Piagentina dal civ. 25 al civ. 27D - Firenze -
Codice Fiscale 94325080482



Handwritten signature

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

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 MAUTENTIVI 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 – Divieti

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

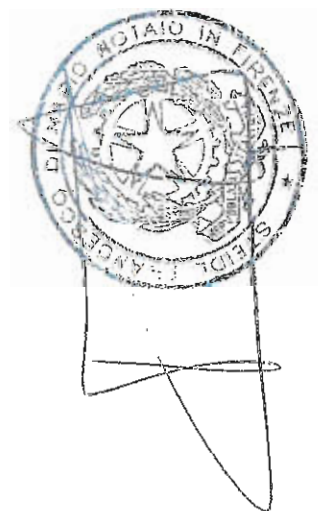
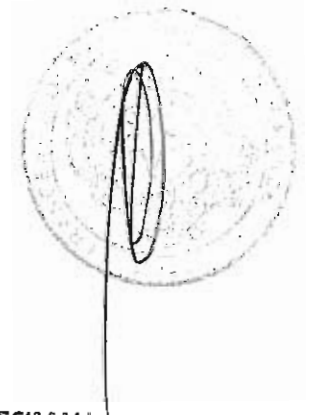
Art. 29 – Controversie

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



Handwritten signature

PREMESSE E RIFERIMENTI

Il presente regolamento ("**Regolamento**") disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dell'edificio sito in Comune di Firenze con accesso pedonale ai civici 25/B, 27 e 27/C ed accesso carraio principale su via Piagentina tra il civico 25/A e 25/B (d'ora in avanti l'"**Immobile**").

L'Immobile è, inizialmente, di proprietà del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "AIACE" e gestito da InvestIRE SGR S.p.A. (di seguito il "**Fondo Aiace**"). Il Fondo Aiace, 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 Piagentina" (il "**Condominio**").

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, indirizzati 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

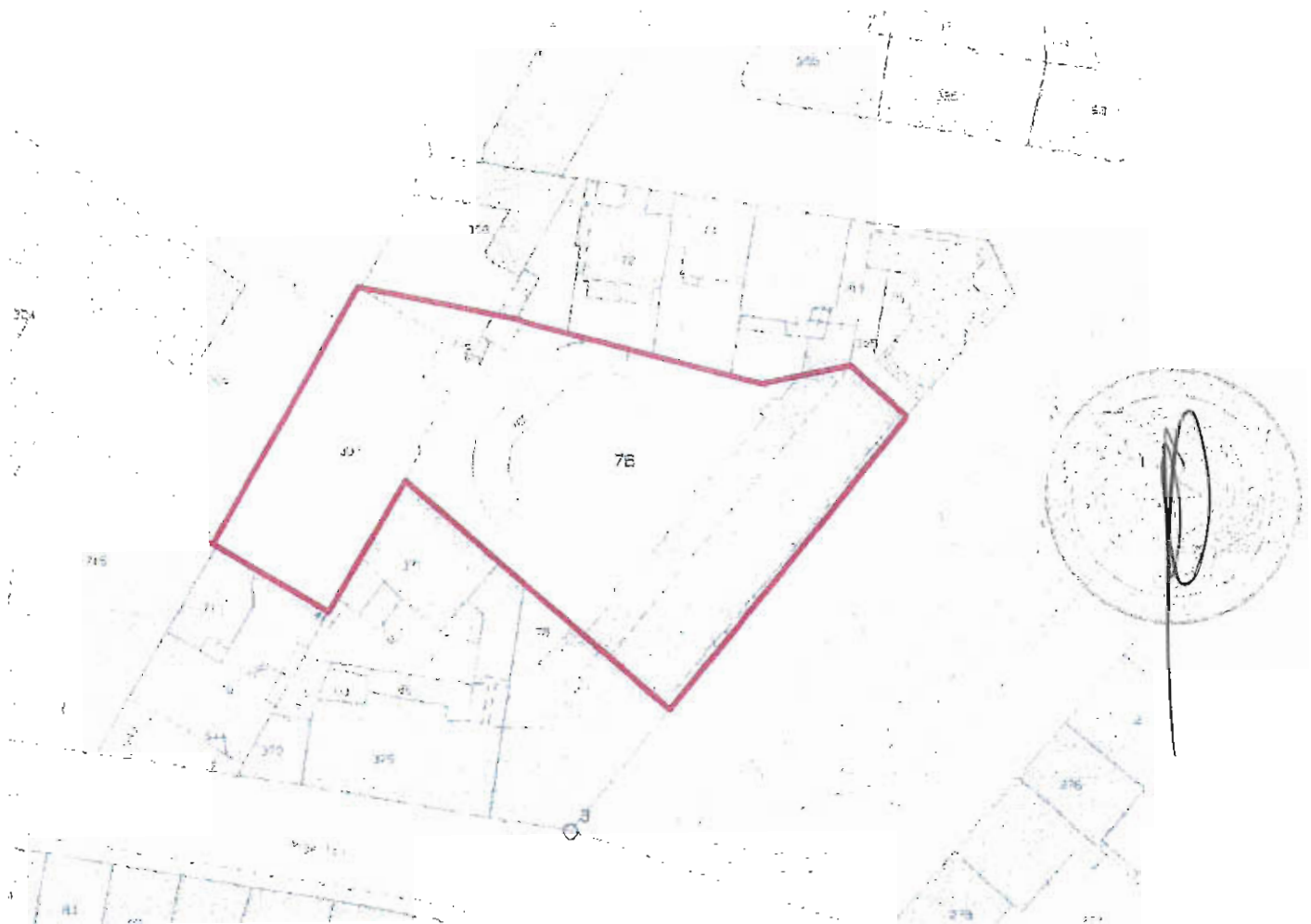
Il Condominio sorge sull'area ubicata nel Comune di Firenze lungo la via Piagentina dal civico 25/A sino al civico 27/D ed è costituito da un unico fabbricato con un piano interrato e n. 7 piani fuori terra, con un'area esterna al piano terra a cortile.

Il condominio è costituito in 3 scale avente accesso pedonale alle unità residenziali del Condominio aventi accesso dai civici 25/B, 27 e 27/C.

Le unità dislocate al piano terra hanno ognuno accesso indipendente pedonale che avviene dai civici 25/A, 25/C, 25/D, 27/A, 27/B e 27/D.

L'accesso carraio al piano interrato del Condominio dove sono dislocati i posti auto e le cantine avviene tramite passaggio da via Piagentina tra il civico 25/A e il civico 25/B per poi continuare su una rampa dedicata.

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.



Estratto fuori scala del foglio di mappa n. 105 catasto terreni del Comune di Firenze

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 divisori 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;



Handwritten signature in blue ink.

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;
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. gli impianti completi di ascensori con macchinari, porte di accesso, vani corsa e vani tecnici;
14. Ove presenti, gli impianti videocitofonici con esclusione degli apparecchi interni delle unità private;
15. Ove presenti, le antenne televisive centralizzate con relative apparecchiature elettriche ed accessori, escluse le derivazioni e le prese interne delle utenze private;
16. i locali tecnici quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, locale contatori, locale autoclave, locale caldaia e tutto quanto presente nell'elaborato grafico allegato al presente Regolamento sotto lettera "A";
17. l'estetica delle facciate in ogni loro parte e dettaglio architettonico;
18. le griglie e le intercapedini sono da considerarsi comuni per tutti i proprietari, secondo tabelle "proprietà generale";
19. le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al pieno godimento dei beni comuni e quanto altro previsto dal codice civile;
20. il locale portineria con i relativi impianti.

B. Servizi Comuni

21. il servizio di portineria/reception, se previsto e se di interesse dei condomini, evidenziato da apposita retinatura nella planimetria allegata al presente Regolamento sotto lettera "A";
22. il servizio di pulizia, derattizzazione e disinfestazione generale degli ambienti comuni;
23. il servizio di giardinaggio e di manutenzione dell'arredo presente alle parti comuni del Condominio;
24. il servizio di fornitura delle utenze comuni quali energia elettrica ed impianto fotovoltaico, 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);
25. 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 quali cortili, ingressi, androni, corridoi, sbarchi ascensori, corsie, corselli e pianerottoli, nonché tutte quelle costituite 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.
- D) servitù di passo ed elettrodotto a favore del Gestore della Rete Elettrica, costituita con atto Rep. n. 4863 stipulato il 12/03/1973, Notaio Andrea Salani, registrato ad Empoli il 01/04/1973 al n. 1279 vol. 141, trascritto a Firenze il 20/04/1971 n. 6746.
- E) In via convenzionale all'unità immobiliare sita al piano terra sub 8, è data la possibilità dell'uso esclusivo dell'area prospiciente (fino alla copertura del balcone sovrastante). Tale area dovrà essere tenuta in ordine e mantenuta a cura e spese del proprietario del sub. 8.

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 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.

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

L'Assemblea dei condòmini, 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.

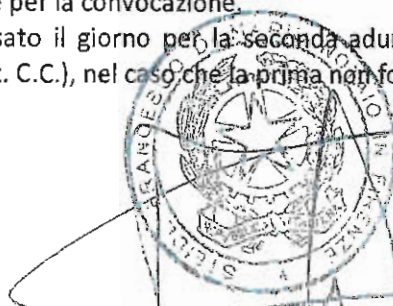
Sono attribuite all'Assemblea, oltre alle materie espressamente disciplinate dall'art. 1135 C.C., anche le competenze che risultano da quanto prescritto od indicato nel presente regolamento.

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 condòmini che rappresentino almeno 1/6 dei 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 condòmini 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.



Allegato

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 condòmino 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 dei 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 i 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

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 Aiace e provvederà all'approvazione del presente regolamento, all'approvazione del primo preventivo della gestione (incluso l'eventuale fondo cassa), nonché alla nomina dell'Amministratore.

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 Condomino 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 esse 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 Condominio - 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 Condomino 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 ordinare 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.

- i) Con riferimento agli spazi tecnici asserviti ai sensi del precedente art. 3, ove lo spazio tecnico non risultasse capiente per ulteriori impianti, ogni eventuale modifica o sistemazione sarà a carico del condomino che ne ha bisogno, senza che sia obbligo spostare quanto già esistente.

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 fideiussione 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 fideiussione 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 dei Regolamenti;
- 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 includa:
 - 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 condòmini 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;
- i) 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.



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 ai 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 salvo diversa deliberazione assembleare.

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 ai millesimi di proprietà o di gestione dovrà essere dalla stessa corrisposta entro 15 (quindici) giorni successivi alla comunicazione dell'Amministratore.

Trascorsi 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza di ogni richiesta dell'Amministratore, questi dovrà emettere a carico dei ritardatari una lettera di messa in mora con spese a carico 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 sui 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 Condomini 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 l'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 condominio alle stesse condizioni già in essere alla data odierna.

Inserire Nota Marco Brambilla

Per tale esercizio competeranno al "FONDO AIACE" 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 conguaglio 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 sui 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 Aiace, 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

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 dei liquami;
15. gettare immondizie 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, sui pianerottoli 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;

- 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, pilette 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 dai Consiglieri);
 - 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.

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.

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.

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 Aiace, 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 Aiace 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 RESPONSABILITA' PER LITI

Nell'eventualità che l'Amministratore nell'ambito delle competenze attribuitegli 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 PROPRIETA' 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

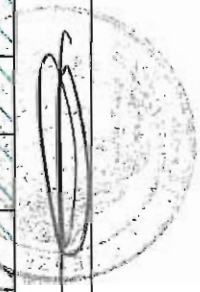
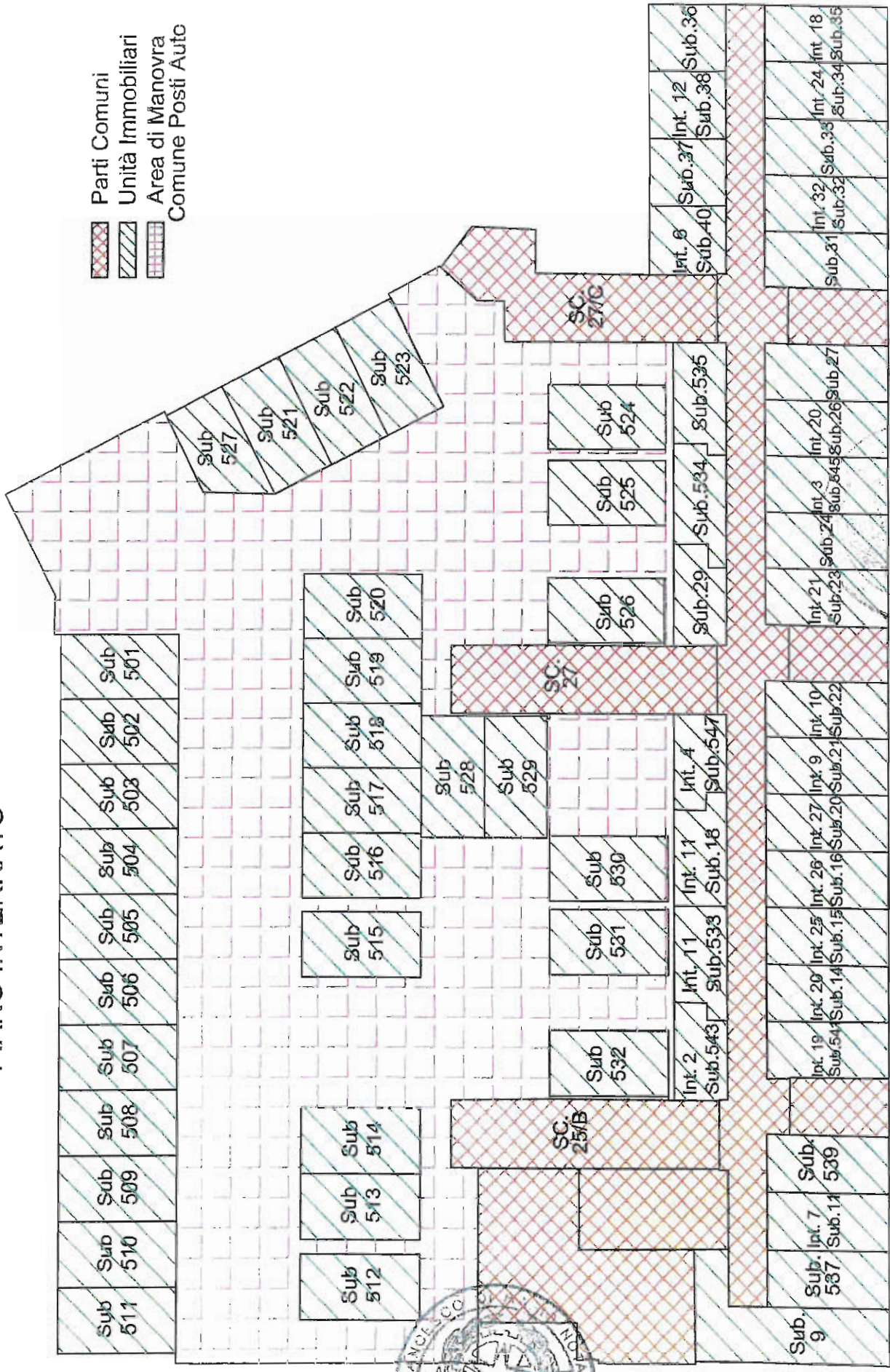
Al presente Regolamento di Condominio sono allegati i seguenti documenti che ne fanno parte integrante:

1. ALLEGATO "A" PLANIMETRIE DEI PIANI DELL'IMMOBILE CON INDIVIDUAZIONI DEGLI SPAZI COMUNI
2. ALLEGATO "B" RELAZIONE MILLESIMI E TABELLE MILLESIMALI
3. ALLEGATO "C" ESTRATTO DI MAPPA

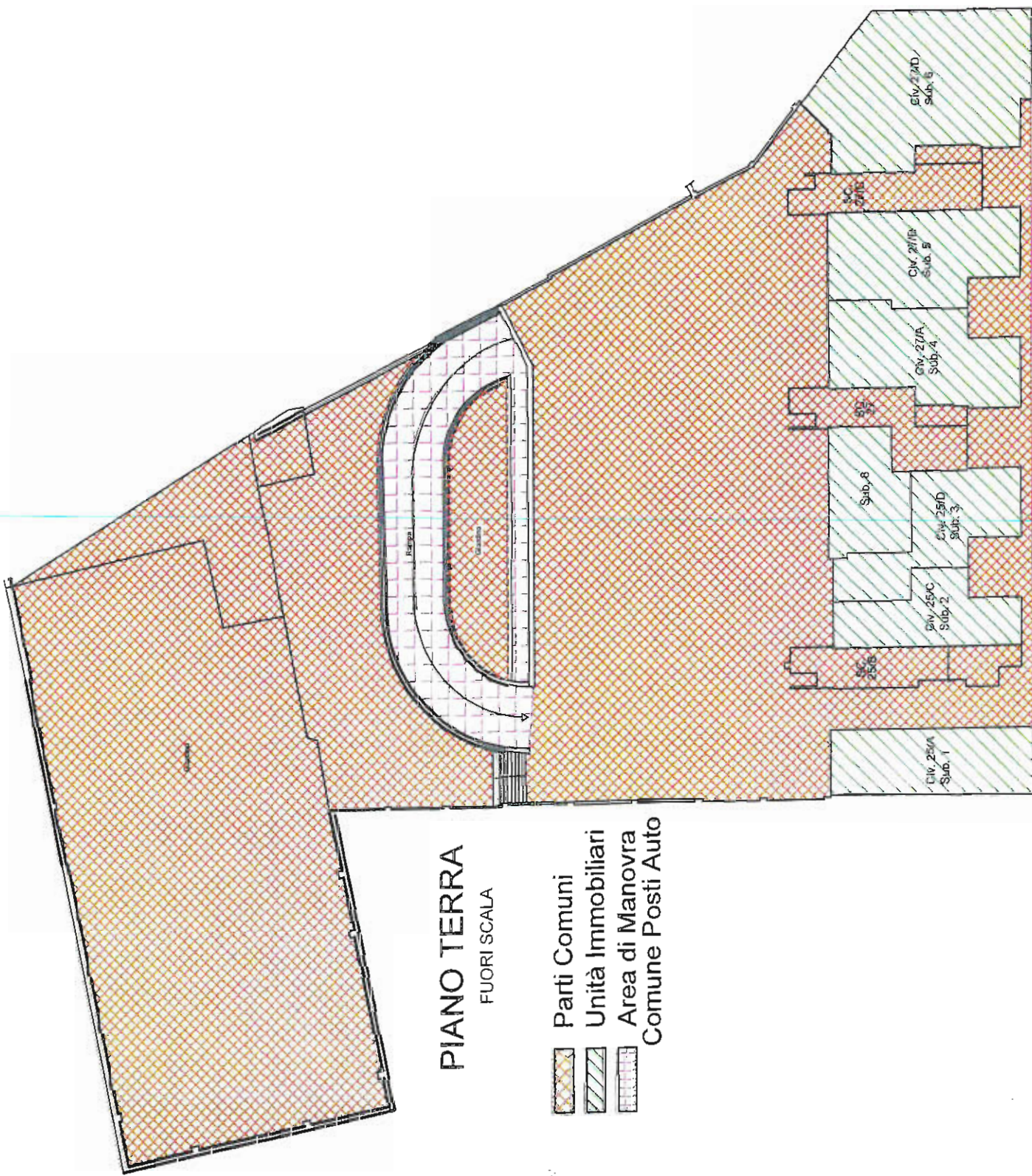


PIANO INTERRATO




-  Parti Comuni
-  Unità Immobiliari
-  Area di Manovra
-  Comune Posti Auto



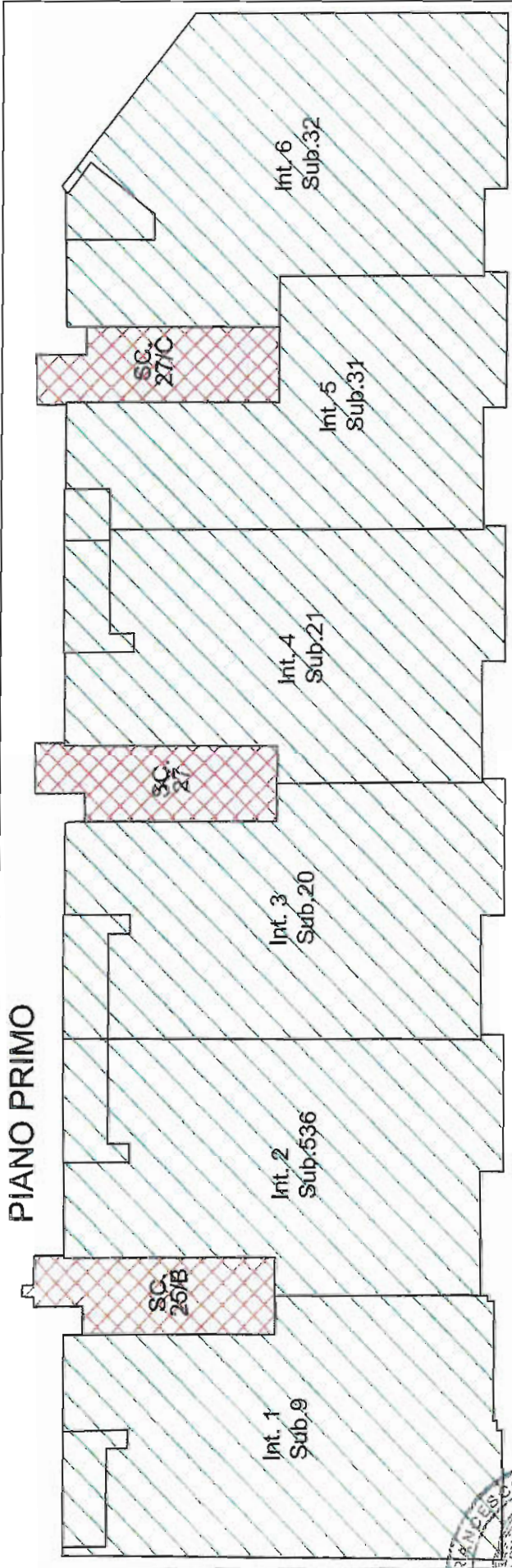
Handwritten signature or initials in blue ink.



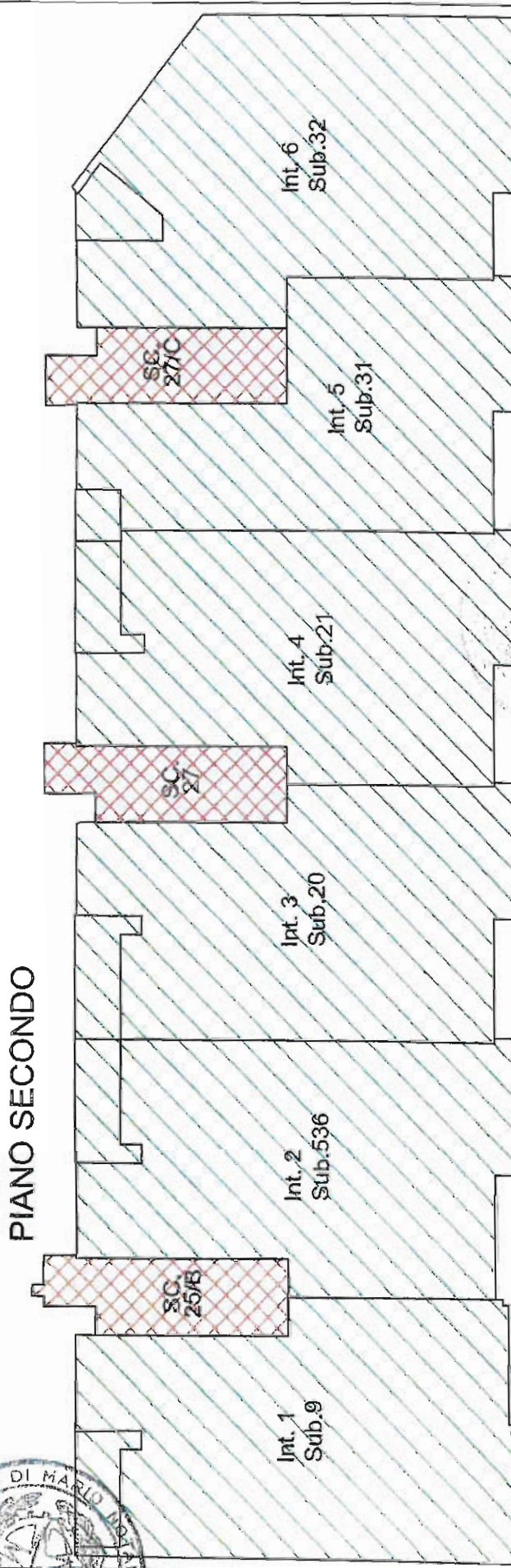
PIANO TERRA
FUORI SCALA

-  Parti Comuni
-  Unità Immobiliari
-  Area di Manovra
Comune Posti Auto

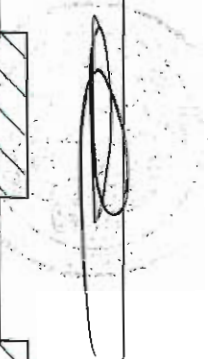
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Parti Comuni
Unità Immobiliari

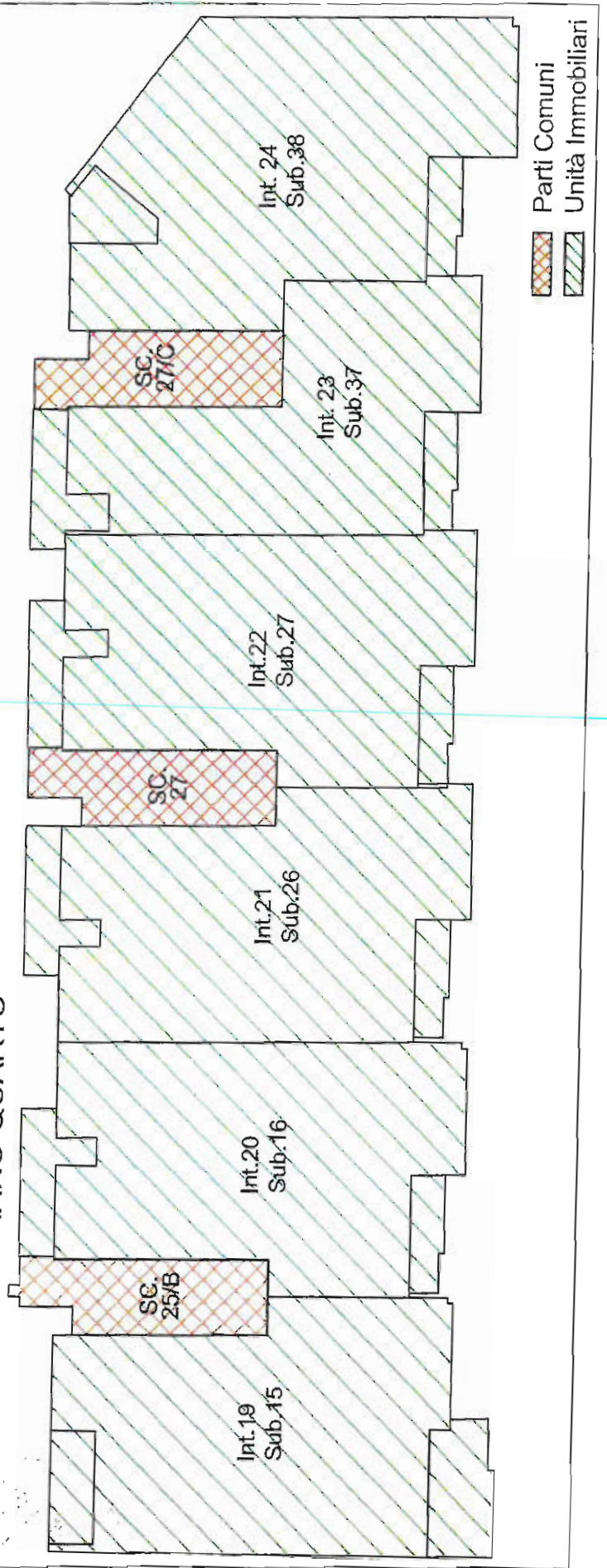


6/10/11

PIANO TERZO

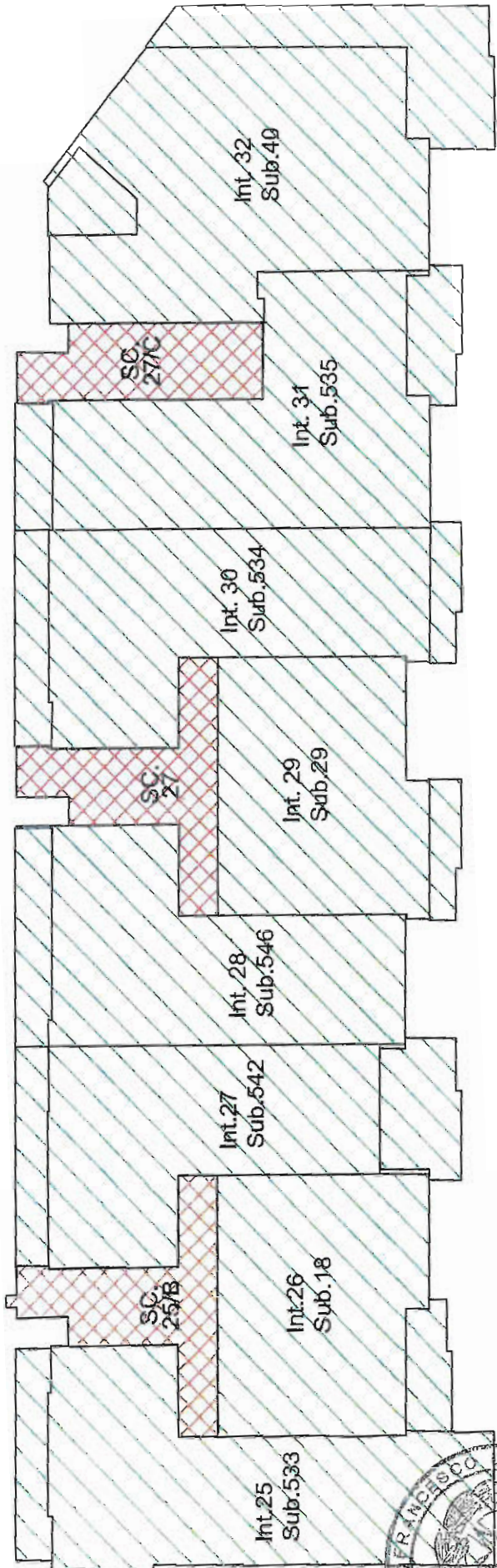


PIANO QUARTO

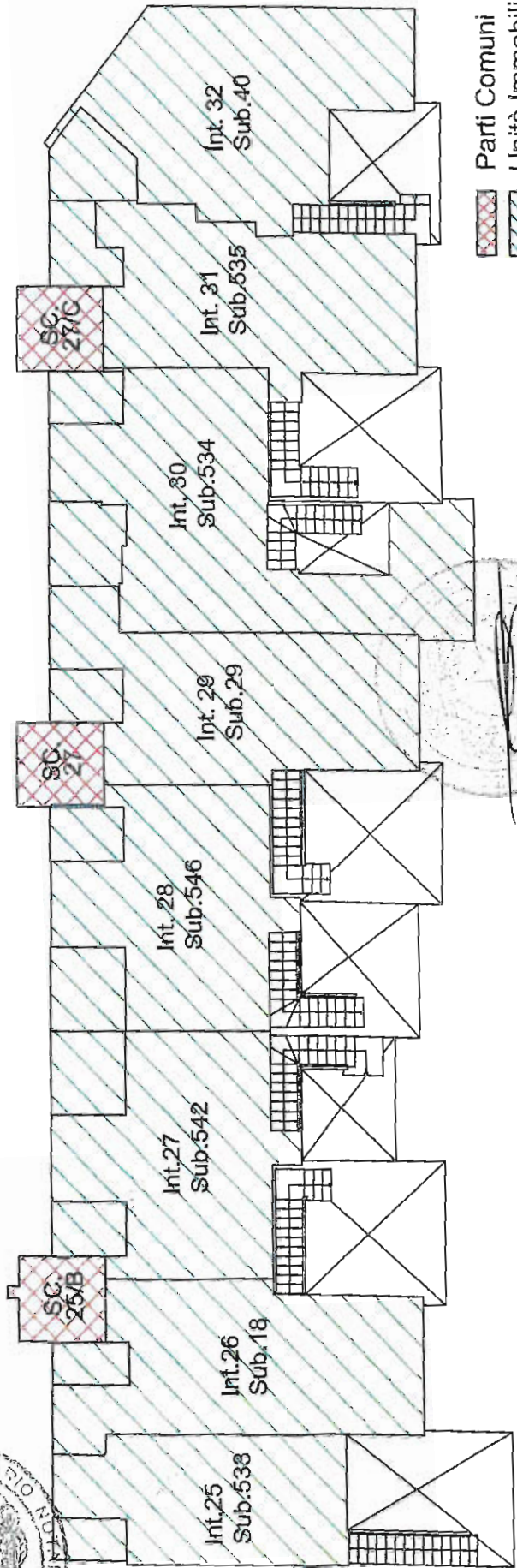


Parti Comuni
Unità Immobiliari

PIANO QUINTO



PIANO SESTO



Parti Comuni
Unità Immobiliari



Handwritten signature or mark.

Premessa

Lo scrivente Arch. Giorgio Bottoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Frosinone con il n. 839, ha redatto le presenti Tabelle Millesimali inerenti il condominio sito in Firenze (Fi), in via Piagentina da 25 a 27.

I valori millesimali delle singole unità immobiliari sono stati predisposti mediante tabelle ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C.

L'incarico ricevuto, prevedeva che i dati, la suddivisione delle unità e quant'altro necessario per la compilazione delle presenti Tabelle, venissero estrapolati e desunti sulla base delle planimetrie dwg fornite dalla committenza.

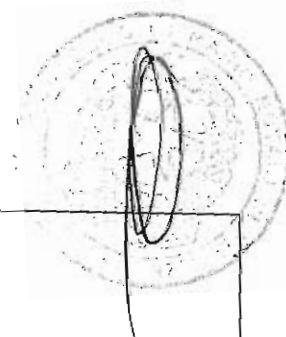
Per tanto, non sono stati effettuati i sopraluoghi delle singole unità immobiliari poiché non previsto nell'incarico ricevuto.

Coefficienti di valore

Il Condominio per il quale si sono compilate le presenti tabelle è ubicato in zona residenziale del Comune di Firenze (FI) in via Piagentina dal civico 25 al civico 27; è costituito da n. 1 Edificio suddiviso in n. 3 scale le 25/B, il 27 e il 27/C ad uso residenziale con un piano interrato ad uso posti auto e cantine.

Viene precisato che le cantine sono state considerate come fossero unità immobiliari indipendenti, per uniformarsi a quelle cantine che già sono state separate dalle abitazioni, per avvenuta variazione catastale. Laddove sono già state catastalmente divise le cantine avranno un loro sub di riferimento, mentre dove non sono state ancora suddivise il sub coinciderà con quello dell'abitazione.

Nello specifico, l'Edificio è così suddiviso

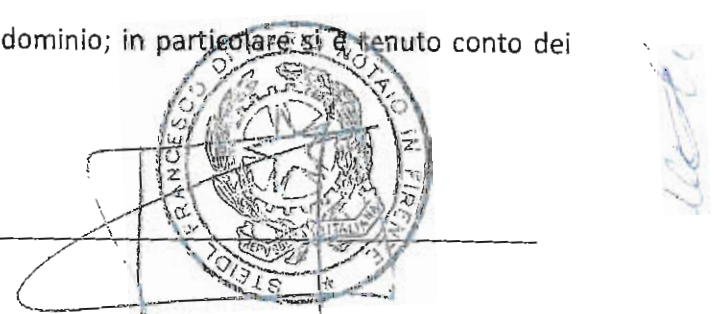


EDIFICIO via Piagentina

P. Interrato:	n. 32 Cantine e n. 32 Posti Auto
P. Terra:	n. 6 Locali Commerciali e n. 1 Appartamento
P. Primo:	n. 6 Appartamenti
P. Secondo:	n. 6 Appartamenti
P. Terzo:	n. 6 Appartamenti
P. Quarto:	n. 6 Appartamenti
P. Quinto e Sesto:	n. 8 Appartamenti

Totale u.i.u. Edificio = n. 103 u.i.u.

Premesso quanto sopra e facendo riferimento a quanto disposto dagli articoli 1117-1118-1123-1124-1125-e 1126 del vigente Codice civile e dall'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del c.c. che si trascrivono per opportuna conoscenza, lo scrivente ha considerato i vari coefficienti da attribuire ad ogni vano, tenendo bene in conto quei fattori che concorrono a rendere diversi fra di loro le varie unità abitative che compongono il condominio; in particolare si è tenuto conto dei seguenti coefficienti:



-
- UTILIZZO;
 - ORIENTAMENTO;
 - ESPOSIZIONE;
 - LUMINOSITA';
 - SERVITU';
 - ISOLAMENTO TERMICO;
 - PIANO;
 - DESTINAZIONE;
 - FUNZIONALITA'.

Va precisato che il valore rilevato non è quello venale o di vendita, e non è stato ottenuto in base al reddito effettivo o presunto di un locale o appartamento, bensì il valore millesimale è quello derivato dal livello di importanza che un locale o un appartamento ha rispetto ad altri ed è per tale ragione che si parla di **VALORI CONDOMINIALI**.

Le parti comuni facenti parte dell'intero Complesso sono costituite da:

Tutte le aree, le zone, i locali e quant'altro ne faccia uso l'intero complesso immobiliare. Nel particolare lo spazio a ridosso di via Piagentina, l'Area circostante gli edifici destinata a piazzale, aiuole e giardino, ect.

Il riscaldamento resta comune ai soli appartamenti.

Le parti comuni facenti parte dei soli posti auto sono costituite da:

Rampa e Area di Manovra al piano Interrato, eventuali altri spazi comuni come indicati negli elaborati grafici.

ELENCO DELLE TABELLE COMPILATE	
TIPO TABELLA	DESCRIZIONE
Tabella "A"	Tabella di millesimi proprietà
Tabella "B"	Tabella millesimi scale e ascensore per le scale presenti, 25/B, 27, 27/C
Tabella "D"	Tabella millesimi di riscaldamento
Tabella Rampa e Area di Manovra	Tabella millesimi Rampa e Area di Manovra



Passi

Tabella (millesimi di proprietà)

Questa tabella detta anche "tabella A", comprende tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

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

In particolare tale tabella comprende tutte le unità appartenenti al fabbricato e con questa tabella si ripartiscono le seguenti spese:

Assicurazione fabbricato, emolumento amministratore; spese postali, telefoniche e di cancelleria; tinteggiatura esterna del fabbricato; rifacimento intonaco esterno; ricostruzioni o riparazione strutture portanti; tutte le spese generali necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato; pulizia di ogni altra parte comune a tutte le unità condominiali.

Il calcolo della tabella "A" si basa sulla determinazione del volume ragguagliato di ciascuna unità immobiliare.

Tale determinazione si effettua in due tempi.

Dapprima si calcola il "volume ragguagliato" di ogni vano, ottenuto moltiplicando il volume utile di ogni ambiente per una serie di coefficienti attribuiti, con identico criterio per tutte le unità immobiliari, alle caratteristiche intrinseche di ogni vano: la somma dei volumi ragguagliati di tutti i vani di una stessa unità immobiliare fornisce il **volume ragguagliato dell'unità immobiliare**.

Il corrispondente valore millesimale si ottiene rapportando il volume ragguagliato alla somma di tutti i volumi ragguagliati di tutte le unità immobiliari costituenti il condominio mediante la formula:

$$M_i = 1000 \times V_{virt} / TotVolVirt$$

in cui M_i è il valore millesimale dell' i -esima unità immobiliare;

V_{ci} è il volume virtuale della unità immobiliare

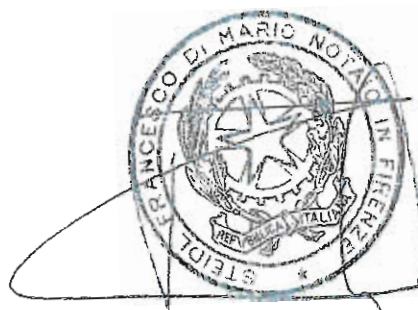
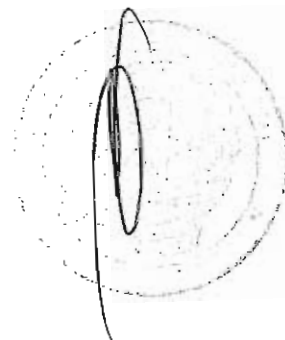
T_{vr} è il totale del volume virtuale delle unità immobiliari appartenenti alla tabella

Per calcolare i volumi si è preferito dare più importanza alla superficie e non al volume e quindi, le altezze considerate per il calcolo del volume ragguagliato sono state:

h 3 per tutte le abitazioni, per il piano terra h 2.80, per il piano sesto h media 2.35, h 2.90 per i box con h superiore a 2.90, h 3.10 per le cantine e i posti auto al piano interrato.

Per i balconi sono state considerate altezze ridotte pari a 1 mt per tener conto che si tratta di superfici che non sono computabili in termini volumetrici.

Diversamente dal sistema proposto dalla citata circolare 12480, i vari coefficienti sono stati fissati attribuendo valore unitario a quelle caratteristiche ritenute normali, mentre si sono adottati valori minori dell'unità per caratteristiche inferiori e valori all'unità per caratteristiche superiori alla normalità: tale metodo, a giudizio dello scrivente pur non inficiando risultati di calcolo, garantisce una migliore valutazione delle diversità e porta, alla fine, ad una maggiore equità nella ripartizione.



16/11/11

Tabella B (millesimi scale)

Nel calcolo delle Tabelle Millesimali la tabella "B" si riferisce ai millesimi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e/o dell'ascensore.

Secondo l'art. 1124 del Codice Civile:

"Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà 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 lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune."

Lo stesso art. 1124 C.C., secondo la sentenza della Corte di Cassazione n. 3514 del 25 ottobre 1969 va applicato al calcolo della tabella Ascensore.

Tale sentenza ribadisce che:

"Per la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione relative all'ascensore, destinato all'uso comune in un edificio in condominio, va applicata la regola posta dall'art. 1124 c.c. per le scale, cioè per la metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piani e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo."

Pertanto per ottenere i citati valori millesimali è prima di tutto necessario individuare le unità che si servono delle scale e/o dell'ascensore. Naturalmente, nel caso in cui il complesso condominiale sia composto da più palazzine si dovranno calcolare tante tabelle B quante sono le scale e/o ascensori .

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 e/o ascensori.

$$\text{Tabella B1} = 1000 \cdot \text{VVirt} / \text{TotVolVirt}$$

Dove:

VVirt = Volume virtuale della unità immobiliare

TotVolVirt = Totale del volume virtuale delle unità immobiliari appartenenti alla tabella

Tabella B2

In questa Tabella si dovrà:

- a) considerare l'altezza di ciascun piano dal suolo e proporzionarla all'altezza totale dell'edificio;
- b) calcolare il volume (o superficie) virtuale di piano;

c) proporzionare il valore di cui al punto a) sulla base del volume (o superficie) virtuale di ciascuna unità rispetto al totale del piano.

Tabella B2 = $1000 * (\text{Altezza} / \text{HTot}) * (\text{VVirt} / \text{VolVirtPiano})$

Dove:

Altezza = Altezza di ciascun piano da terra

HTot = Sommatoria delle altezze dei piani da terra

VVirt = Volume virtuale della unità immobiliare

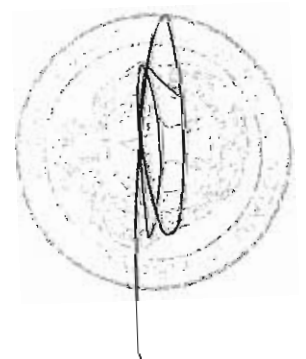
TotVolVirt = Totale del volume virtuale delle unità immobiliari appartenenti alla tabella

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

Tabella B = $(B1 + B2) / 2$

Con questa tabella vengono ripartire le spese relative a:

- Illuminazione scala; pulizia scale; manutenzione ordinarie e straordinarie delle scale.



Handwritten signature or initials.

Coefficienti

Di seguito sono riportati la definizione e i valori dei coefficienti utilizzati nel calcolo delle tabelle millesimali.

Coefficiente di piano

Questo coefficiente tiene conto dei maggiori o minori benefici che derivano ad un ambiente per il fatto di trovarsi ad una certa altezza dal suolo (comodità di accesso, rumorosità, luminosità, etc.) e dipende in gran parte alla circostanza che il condominio sia servito o no da impianto di ascensore.

Nel caso in esame, il condominio servito da impianto di ascensore, fattore essenziale nella determinazione dei coefficienti di piano.

Piano	Coeff.
Piano Interrato	0.73
Piano Seminterrato	0.75
Piano Terra	0.85
Piano Primo	0.95
Piano Secondo	1.00
Piano Terzo	1.00
Piano Quarto	1.00
Piano Quinto	1.00
Piano Sesto	0.90

Coefficiente di destinazione

Questo coefficiente ha lo scopo di quantificare un diverso "peso" dei vari IMMOBILI costituenti il fabbricato, nel calcolo della superficie convenzionale in relazione alla loro effettiva destinazione d'uso fornendo valori maggiori per i locali commerciali e valori più contenuti per gli appartamenti, per i garage e per il lastrico solare. (piano copertura).

Nella tabella seguente sono riportati i coefficienti di destinazione adottati: essi sono stati studiati ed analizzati in base a suggerimenti teorici e sperimentali di tecnici che abitualmente operano nel campo specifico o ripresi dalla letteratura tecnica piu' accreditata

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE	
Descrizione degli ambienti	Coeff.
Negozi	1.45
Uffici, studi, ecc...	1.30
Appartamenti	1.00
Laboratori	0.95
Magazzini al piano terra	0.75
Magazzini al piano seminterrato	0.60
Terrazze a livello coperte	0.35
Terrazze a livello scoperte	0.25
Soffitte altezza $h > 1.60$	0.50
Soffitte praticabili $h > 0.80$ e $<$ di 1.60	0.15
Lastrici solari ad uso esclusivo	0.15
Box auto interni al fabbricato	0.55
Box auto esterni al fabbricato	0.45
Autorimesse comuni	0.30
Cortili	0.15
Negozi/Locale Commerciale	1.45



Handwritten signature or mark.

Coefficiente di funzionalità

Questo coefficiente, che è l'unico definitivo eventuale dalla citata Circolare 12480, deve essere usato in tutti quei casi in cui ci siano delle anomalie fra percentuali di superficie utili di stanze e percentuale di superficie di disimpegni, nonché differenze di criteri distributivi o altre circostanze tali da determinare gradi diversi di funzionalità.

In relazione a tale circostanza, il sottoscritto tecnico redattore, poiché non ha avuto accesso alle unità immobiliari e poiché non ha riscontrato circostanze tali da determinare gradi diversi di funzionalità tra le unità medesime, ha attribuito a tutte le unità un coefficiente pari ad 0.90 (fabbricato di vecchia costruzione).

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFF. DI FUNZIONALITA' GLOBALE	
DESCRIZIONE DELLA FUNZIONALITA'	COEFF.
Coefficiente omogeneo per tutte le unità	0.90

Coefficiente di utilizzo

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

Nella tabella seguente sono riportati i coefficienti di destinazione adottati: essi sono stati studiati ed analizzati in base a suggerimenti teorici e sperimentali di tecnici che abitualmente operano nel campo specifico o ripresi dalla letteratura tecnica più accreditata.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI UTILIZZO	
Descrizione degli ambienti	Coeff.
Soggiorno	1.00
Camere	1.00
Ingresso	0.80
Corridoio	0.80
Disimpegno	0.80
Ripostiglio	0.90
Cucina mq \leq 4.50	0.95
Cucina $>$ 8 mq e \leq 10 mq	0.90
Cucina mq $>$ 10	0.94
Cucina mq $>$ 4.50 fino a 8 mq	0.93
Bagno principale	0.90
Balcone	0.25
Soffitta vano principale	1.00
Locale Commerciale	1.00
Vano accessorio diretto	0.80
Vano accessorio indiretto	0.60



1607

Coefficiente di orientamento

Questo coefficiente ha lo scopo di tenere in conto i vantaggi o gli svantaggi, che derivano ad un dato ambiente, dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali e dipende quindi dal clima della località in cui è ubicato il fabbricato.

Per le zone a clima continentale l'orientamento ottimale è l'orientamento a Sud che garantisce un'esposizione solatia; nelle zone a clima marittimo caldo, al contrario, è certamente da preferire l'orientamento a Nord.

Appare evidente dunque la grande importanza che tale coefficiente assume nella determinazione del grado di appetibilità di ogni unità immobiliare.

I valori dei coefficienti riportati nella tabella che segue sono stati determinati in base ai benefici o agli inconvenienti che ogni orientamento comporta fissando ed assegnando l'unità alla esposizione che ottimizza il bilancio fra i fattori positivi e fattori negativi.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI ORIENTAMENTO	
Orientamento	Coeff.
Vano senza finestra	0.75
Vano cantinato	0.75
Vano con finestra lucifera	0.75
Nord	0.90
Nord - Est	0.93
Est	0.95
Sud	1.00
Sud - Est	0.98
Sud - Ovest	0.98
Ovest	0.96
Nord - Ovest	0.93
Vano con finestra lucifera/sottodimensionata	0.75

La tabella precedente si riferisce all'orientamento della parete finestrata di ciascun vano; per i vani con più pareti finestrate si adotterà un coefficiente convenientemente mediato fra i coefficienti relativi alla varie pareti.

Coefficiente di esposizione

Questo coefficiente 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.

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

Anche in questo caso i coefficienti sono stati raggruppati in una tabella (riportata nel seguito) che si riferisce alla parete di ogni vano dotata di apertura verso l'esterno in relazione al tipo di veduta; per i vani con più pareti finestrate saranno adottati coefficienti medi fra quelli delle varie pareti.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE	
Prospetto	Coeff.
Cantinati	0.75
Locali senza finestra	0.75
Strade	1.00
Cortili	0.85
Altro Fabbricato	0.82
Chiostrine	0.80



11/01

Coefficiente di luminosità

Il coefficiente di luminosità tiene in conto la quantità di luce che penetra nei vari ambienti attraverso le superfici finestrate rapportandola alla superficie utile dello stesso ambiente. Per la determinazione di tale coefficiente con riferimento ad un ambiente si calcola dapprima il rapporto fra la superficie utile e le superfici finestrate dello stesso per mezzo della formula:

$$K = S_u / S_f$$

in cui **K** è il rapporto suddetto;

S_u è la superficie utile dell'ambiente;

S_f è la superficie finestrata dello stesso.

Appare peraltro opportuno che il coefficiente, pur in relazione con detto rapporto, non coincida con esso al fine di non creare eccessive, sproporzionate differenze di valutazione. (Circ. Min. LL. PP. n. 12480).

I coefficienti relativi ad ogni singolo ambiente saranno quindi prelevati da una tabella appositamente realizzata che si riporta di seguito.

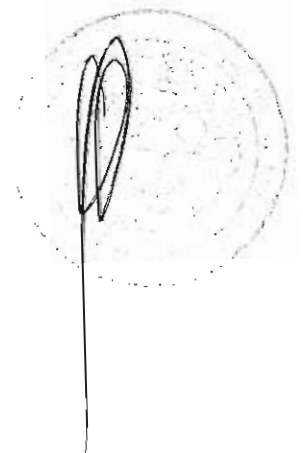
Valori di "K"	Coeff.
Spazi aperti	1.00
$K > 6$ e ≤ 7	0.97
$k \leq 6$	1.00
$k > 7$ e ≤ 8	0.94
$k > 8$ e ≤ 9	0.92
$k > 9$	0.90
Locali senza finestre	0.88

Coefficiente di servitù

Questo coefficiente considera le servitù che gravano su ogni singolo vano di ogni unità immobiliare. (ad esempio la presenza di canne fumarie con vano di ispezione, pozzetti, ecc.)

Nella tabella seguente sono riportati i coefficienti di destinazione adottati:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI SERVITÙ'	
Descrizione degli ambienti	Coeff.
Nessuna servitù	1.00
Canne fumarie, Colonne condominiali	0.99
Vano confinante con l'ascensore e/o scala	0.98



Handwritten initials or a mark, possibly "L.M.", in blue ink.

Coefficiente di isolamento termico

Questo coefficiente consente di applicare eventuali riduzioni per quei vani non adeguatamente isolati.

Nella tabella seguente sono riportati i coefficienti di destinazione adottati:

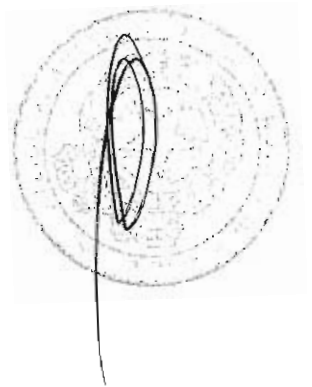
TABELLA RIPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI DI ISOLAMENTO TERMICO	
Descrizione degli ambienti	Coeff.
Isolamento normale	1.00
1° Piano sovrastante porticati aperti	0.98
Copertura a tetto qualsiasi piano	0.98
Copertura a terrazza qualsiasi piano	0.97
Piano sovrastante piano non riscaldato	0.92
Piano confinante con terreno	0.90
Piano confinante con piano non riscaldato	0.92

Le tabelle millesimali oggetto delle 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 dell'edificio in oggetto come da disegni ricevuti dalla committenza.

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

Si allegano alla presente:

- Estratto di Mappa foglio 105 del Comune di Firenze
- Regolamento di Condominio
- Tabelle Condominio
- Elaborato Grafico per suddivisione delle U.i.u.



IL TECNICO
Arch. Giorgio Bottoni



Handwritten signature or mark.

CONDIVISIONE Via Piagentina da 25 a 27/0 - Foglio 105 Particella 76

CIVICO/SCALA	DESTINAZIONE	INTERNO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	PIANO	TABELLA A MILLESIMI GENERALI	TABELLA B SCALE E ASCENSORE - 25/B	TABELLA B SCALE F ASCENSORE - 27	TABELLA B SCALE E ASCENSORE - 27/C	TABELLA D MILLESIMI RISCALDAMENTO	TABELLA RAMPPI E AREA DI MANOVRA
25/B	Abitazione	1	105	76	9	Primo	27,49	65,08	0,00	0,00	32,97	0,00
25/B	Abitazione	2	105	76	536	Primo	27,01	64,11	0,00	0,00	32,84	0,00
27	Abitazione	3	105	76	20	Primo	26,92	0,00	64,53	0,00	32,80	0,00
27	Abitazione	4	105	76	21	Primo	27,07	0,00	64,77	0,00	32,85	0,00
27/C	Abitazione	5	105	76	31	Primo	23,18	0,00	0,00	56,99	26,97	0,00
27/C	Abitazione	6	105	76	32	Primo	31,22	0,00	0,00	76,75	37,13	0,00
25/B	Abitazione	7	105	76	11	Secondo	27,35	82,39	0,00	0,00	31,73	0,00
25/B	Abitazione	8	105	76	538	Secondo	26,34	79,37	0,00	0,00	31,59	0,00
27	Abitazione	9	105	76	22	Secondo	27,04	0,00	81,70	0,00	31,60	0,00
27	Abitazione	10	105	76	23	Secondo	27,08	0,00	81,82	0,00	31,64	0,00
27/C	Abitazione	11	105	76	33	Secondo	23,02	0,00	0,00	71,94	26,60	0,00
27/C	Abitazione	12	105	76	34	Secondo	29,56	0,00	0,00	92,34	35,15	0,00
25/B	Abitazione	13	105	76	540	Terzo	27,15	100,47	0,00	0,00	31,73	0,00
25/B	Abitazione	14	105	76	14	Terzo	25,25	93,45	0,00	0,00	29,77	0,00
27	Abitazione	15	105	76	24	Terzo	25,27	0,00	95,75	0,00	29,80	0,00
27	Abitazione	16	105	76	544	Terzo	25,27	0,00	95,75	0,00	30,23	0,00
27/C	Abitazione	17	105	76	35	Terzo	22,88	0,00	0,00	85,50	25,30	0,00
27/C	Abitazione	18	105	76	36	Terzo	30,81	0,00	0,00	115,50	35,22	0,00
25/B	Abitazione	19	105	76	15	Quarto	24,84	109,97	0,00	0,00	29,70	0,00
25/B	Abitazione	20	105	76	16	Quarto	25,98	115,06	0,00	0,00	30,42	0,00
27	Abitazione	21	105	76	26	Quarto	26,23	0,00	114,56	0,00	30,46	0,00
27	Abitazione	22	105	76	27	Quarto	26,14	0,00	114,16	0,00	30,48	0,00
27/C	Abitazione	23	105	76	37	Quarto	20,75	0,00	0,00	95,66	24,06	0,00
27/C	Abitazione	24	105	76	38	Quarto	28,27	0,00	0,00	130,31	33,92	0,00
25/B	Abitazione	25	105	76	533	Quinto	24,92	105,94	0,00	0,00	29,49	0,00
25/B	Abitazione	26	105	76	18	Quinto	23,09	98,16	0,00	0,00	28,46	0,00
25/B	Abitazione	27	105	76	542	Quinto	20,23	85,98	0,00	0,00	27,69	0,00
27	Abitazione	28	105	76	546	Quinto	21,27	0,00	94,02	0,00	28,14	0,00
27	Abitazione	29	105	76	29	Quinto	22,84	0,00	99,57	0,00	28,29	0,00
27	Abitazione	30	105	76	534	Quinto	21,42	0,00	93,37	0,00	28,98	0,00
27/C	Abitazione	31	105	76	535	Quinto	26,33	0,00	0,00	136,49	31,84	0,00
27/C	Abitazione	32	105	76	40	Quinto	24,75	0,00	0,00	138,52	40,80	0,00
25/A	Locale Commerciale	-	105	76	1	Terra	15,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25/C	Locale Commerciale	-	105	76	2	Terra	13,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25/D	Locale Commerciale	-	105	76	3	Terra	17,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27/A	Locale Commerciale	-	105	76	4	Terra	15,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27/B	Locale Commerciale	-	105	76	5	Terra	20,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



[Handwritten signature]

CONG. MINIO Via Piagentina da 25 a 27/D - Foglio 105 Particella 76

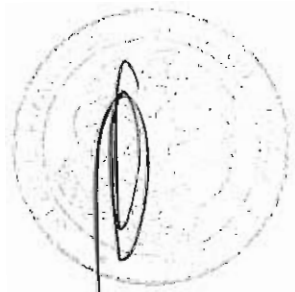
CVICO/SCALA	DESTINAZIONE	INTERNO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	PIANO	TABELLA A MILLESIMI GENERALI	TABELLA B SCALE E ASCENSORE - 25/b	TABELLA B SCALE E ASCENSORE - 27	TABELLA B SCALE E ASCENSORE - 27/c	TABELLA D MILLESIMI RISCALDAMENTO	TABELLA RAMPA E AREA DI MANOVRA
27/0	Locale Commerciale	-	105	76	6	Terra	41,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificio 1	Abitazione	-	105	76	8	Terra	7,25	0,00	0,00	0,00	11,35	0,00
27	Cantina	-	105	76	9	Interrato	1,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	537	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	7	105	76	11	Interrato	0,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	539	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	19	105	76	541	Interrato	0,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	20	105	76	14	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	25	105	76	15	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	26	105	76	16	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	27	105	76	20	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	9	105	76	21	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	10	105	76	22	Interrato	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	21	105	76	23	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	24	Interrato	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	3	105	76	545	Interrato	0,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	20	105	76	26	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	27	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	31	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	32	105	76	32	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	33	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	24	105	76	34	Interrato	0,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	18	105	76	35	Interrato	0,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	2	105	76	543	Interrato	0,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	11	105	76	533	Interrato	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	11	105	76	18	Interrato	0,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	4	105	76	547	Interrato	0,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	29	Interrato	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	534	Interrato	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	535	Interrato	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	6	105	76	40	Interrato	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	6	105	76	37	Interrato	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	12	105	76	38	Interrato	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Cantina	-	105	76	36	Interrato	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Posti Auto	1	105	76	511	Interrato	0,59	0,00	0,00	0,00	0,00	31,38
25	Posti Auto	2	105	76	510	Interrato	0,63	0,00	0,00	0,00	0,00	31,38
25	Posti Auto	3	105	76	509	Interrato	0,63	0,00	0,00	0,00	0,00	31,38

CONDIVISIONE Via Piagentina da 25 a 27/D - Foglio 105 Particella 76

CIVICO/SCALA	DISTINZIONE	INTERNO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	PIANO	TABELLA A MILLESIMI GENERALI	TABELLA B SCALE E ASCENSORE - 25/D	TABELLA B SCALE E ASCENSORE - 27/C	TABELLA D MILLESIMI RISCALDAMENTO	TABELLA B/RAMP/E AREA DI MANOVRA	
25	Posti Auto	4	105	76	508	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	5	105	76	507	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	6	105	76	506	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	7	105	76	505	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	8	105	76	504	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	9	105	76	503	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	10	105	76	502	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	11	105	76	501	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	12	105	76	512	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	13	105	76	513	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	14	105	76	514	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	15	105	76	515	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	16	105	76	516	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	17	105	76	517	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	18	105	76	518	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	19	105	76	519	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	20	105	76	520	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	21	105	76	521	Interrato	0,04	0,00	0,00	0,00	31,50	
25	Posti Auto	22	105	76	522	Interrato	0,04	0,00	0,00	0,00	31,50	
25	Posti Auto	23	105	76	523	Interrato	0,04	0,00	0,00	0,00	31,50	
25	Posti Auto	24	105	76	524	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	25	105	76	525	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	26	105	76	526	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	27	105	76	527	Interrato	0,54	0,00	0,00	0,00	26,86	
25	Posti Auto	28	105	76	528	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	29	105	76	529	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	30	105	76	530	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	31	105	76	531	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
25	Posti Auto	32	105	76	532	Interrato	0,03	0,00	0,00	0,00	31,38	
TOTALE							1000,00	999,98	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00



Handwritten signature or initials in blue ink.



DICHIARAZIONE CALCOLO TABELLA MILLESIMALE - RISCALDAMENTO

OGGETTO: Criterio del calcolo delle tabelle millesimali del riscaldamento relativo all'immobile sito a Firenze in via Piagentina n. 25-27

Il/La sottoscritto arch. Giorgio Bottoni nato a Frosinone (FR) il 23-04-1982 residente a Roma in via Cogoletto n. 13, codice fiscale BTTGRG82D23D810K, in qualità di tecnico incaricato alla redazione delle tabelle millesimali del riscaldamento dell'immobile in oggetto

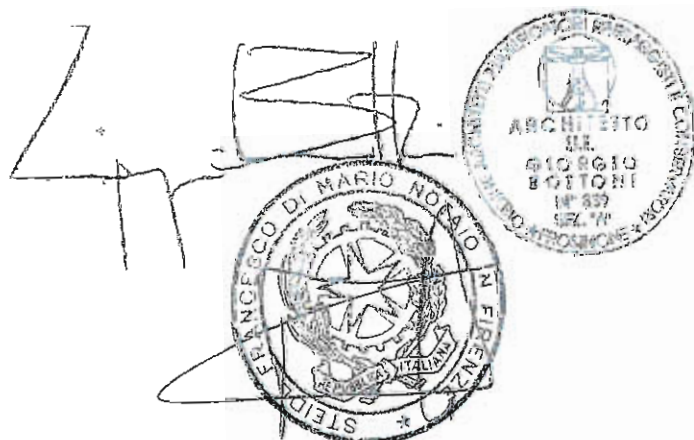
DICHIARA

Che in virtù dello stato manutentivo dell'immobile, in base alla sua tipologia costruttiva, al fabbisogno energetico e alle direttive previste dal Dlgs. 14 luglio 2020, n. 73 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002) – che è stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale del 14 luglio (GU Serie Generale n.175 del 14-07-2020) e in vigore dal 29 luglio 2020 – il sottoscritto di seguito indica come parametri di ripartizione delle spese relative al riscaldamento:

- 30% quota fissa;
- 70% secondo i consumi rilevati dagli idonei dispositivi installati.

Roma 28-02-2023

IL DICHIARANTE





N=49900

E=4400

I Particella: 76

Handwritten signature

32
27 Agosto 2023

