TRIBUNALE DI ROMA
FALLIMENTO N. 535/2022 – CASALI DI TORRIMPIETRA S.R.L.
C.F. e P. IVA 09866661003
G. D.: DOTT. FRANCESCO COTTONE - CURATORE: AVV. RAFFAELE CAPPIELLO

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

Regolamento di vendita della procedura competitiva *ex* art. 107, primo comma, l. fall.

..*.*.*

1. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

La procedura competitiva si svolge secondo **la modalità telematica "sincrona"** di cui agli artt. 2, primo comma, lett. f) e 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, tramite il gestore della vendita telematica *ex* art. 2, primo comma, lett. b), D.M. 32/2015 Abilio s.p.a., da svolgersi sul portale delle vendite www.quimmo.it.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

Oggetto della procedura di vendita è l'unità immobiliare, **occupata *sine titulo***, ubicata nel Comparto R5, lotto 3, int. 5 di proprietà del Fall. Casali di Torrimpietra s.r.l. n. 535/2022 (il "**Fallimento**"), sito in Fiumicino (RM), via della Torre di Pagliaccetto, loc. Torrimpietra (l'"**Immobile occupato**"), come di seguito catastalmente individuato:

- Comune di FIUMICINO (M297) (RM);
  Foglio 311 Particella 940 Subalterno 5;
  Indirizzo: STRADA DI PRG n. SNC Edificio B3 Interno 5 Piano S1-T - 1;
  Dati di classamento: Rendita: Euro 1.198,18, Zona censuaria 1, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 8 vani;
  Dati di superficie: Totale: 183 m2 Totale escluse aree scoperte c): 171 m2;
  Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FIUMICINO (M297B) (RM) Foglio 311 Particella 940,

nonché il posto auto pertinenziale così censito:

- Comune di FIUMICINO (M297) (RM);
  Foglio 311 Particella 940 Subalterno 10;
  Indirizzo: STRADA DI PRG n. SNC Edificio B3 Interno 5 Piano T;
  Dati di classamento: Rendita: Euro 66,93, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 36 m2;
  Dati di superficie: Totale: 38 m2;
  Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FIUMICINO (M297B) (RM) Foglio 311 Particella 940.

Assieme alle dette unità vengono ceduti anche i diritti spettanti sul BCNC foglio 311 particella 940 subalterno 12 strada di prg snc piano t bene comune non censibile ai sub.5-10 della p.lla 940 e ai sub.4-5-10-11 della p.lla 941 (porzione di strada d'accesso pt) nonché sul BCNC foglio 311 particella 941 subalterno 13 bene comune non censibile ai sub.4-5-10-11 della p.lla 941 e ai sub.5-10 della p.lla 940 (porzione di strada d'accesso pt).

Il prezzo base per l'Immobile occupato è di € 173.000,00.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte telematiche potranno essere presentate telematicamente entro il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità:

a) dati anagrafici dell'offerente. Se persona fisica: cognome; nome; luogo e data di nascita; codice fiscale; domicilio, stato civile, recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è persona minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se persona giuridica o altro ente: denominazione o ragione sociale; partita iva; codice fiscale; numero rea; luogo della sede sociale; nome cognome codice fiscale delle degli amministratori o di chi ha la rappresentanza legale dell'ente;
b) dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto. In nessun caso, pena l'inefficacia dell'offerta, il prezzo offerto può essere inferiore al prezzo base;
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere, in ogni caso, superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione allegata all'avviso di vendita e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche;
f) l'espressa dichiarazione di accettare che la vendita dell'Immobile occupato avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con esclusione dell'applicazione delle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;

g) l'espressa dichiarazione di accettare in ogni sua parte il Regolamento del Supercondominio depositato in atti Notaio Vanghetti di Roma in data 17 giugno 2020 Rep.n.9938/6635, registrato a Roma 3 il 3 luglio 2020 al n.12223 Serie 1T (**all. 1 – Regolamento supercondominio**) e di conferire alla venditrice e ai suoi aventi causa procura irrevocabile, perché conferita anche nell'interesse della mandataria, per rettificare eventuali errori materiali contenuti nel Regolamento del Supercondominio citato e nelle relative Tabelle millesimali allegate allo stesso, per integrare eventuali lacune e per provvedere a depositare il nuovo testo presso un Notaio. Dell'eventuale atto di rettifica la venditrice consegnerà copia all'amministratore del supercondominio;

h) l'espressa dichiarazione di accettare di conferire al legale rappresentante pro-tempore della venditrice e suoi aventi causa, procura irrevocabile - perché conferita anche nell'interesse della parte mandataria - per il compimento di tutte le attività correlate all'urbanizzazione di tutte le aree ricadenti nel Comprensorio convenzionato "Casali di Torrimpietra", con tutti i necessari poteri per il raggiungimento della completa sistemazione e fruizione delle aree medesime; nonché per il compimento di tutte le attività correlate all'allaccio e alla fornitura delle utenze e per l'urbanizzazione delle aree, con tutti i necessari poteri; ivi compresi quelli di sottoscrivere

contratti e convenzioni che si rendessero necessari o anche solamente utili, cedere gratuitamente al Comune o agli Enti erogatori di pubblici servizi porzioni di aree condominiali necessarie per l'apposizione delle strutture di controllo e smistamento delle utenze, costituire servitù di passaggio e di condotte nel sottosuolo, sottoscrivere atti d'obbligo aventi ad oggetto le stesse aree, nonché tutti gli atti necessari a modificare eventualmente la viabilità di accesso ai fabbricati secondo i desiderata della pubblica amministrazione e per la migliore godibilità del complesso;

i) copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente se persona fisica ovvero del rappresentante legale se persona giuridica unitamente a copia della visura aggiornata a non meno di 3 giorni dalla data di deposito della busta contenente l'offerta;

j) assegno circolare intestato alla procedura (Fall. Casali di Torrimpietra s.r.l. n. 535/2022) di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

k) l'eventuale riserva di nomina di un terzo aggiudicatario. La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al

curatore non oltre i cinque giorni successivi all'aggiudicazione;

l) tutti i requisiti cui agli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

4. SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno e nell'ora stabiliti dall'avviso di vendita il notaio provvederà a ricevere dalla piattaforma www.quimmo.it i dati relativi alle offerte telematiche.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara verranno visualizzate le offerte telematiche pervenute e i documenti ad esse allegati.

Nel caso in cui siano state proposte più offerte valide per il lotto, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a € 5.000,00.

Agli offerenti non aggiudicatari sarà immediatamente restituita la cauzione.

5. SALDO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, il termine per il saldo del prezzo e delle spese è stabilito nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata nelle modalità sopra descritte) dovrà essere corrisposto mediante

bonifico sul conto corrente della procedura, così come comunicato dal curatore, ovvero tramite assegno circolare intestato alla procedura Fall. Casali di Torrimpietra s.r.l. n. 535/2022.

L'aggiudicatario, entro il medesimo termine, è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, che saranno tempestivamente comunicati dal curatore successivamente all'aggiudicazione.

Le spese e gli onorari notarili – indicati nell'allegato preventivo del notaio delegato avv. Arnaldo Parisella (**all. 2 – Preventivo Notaio avv. Parisella**) – inerenti tanto al trasferimento dell'immobile, quanto alle cancellazioni di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, comprese le relative imposte e tasse dovute per legge, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario: tali importi dovranno essere versati al notaio rogante all'atto della stipula tramite assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso Notaio.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario, saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine stabilito comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, da dichiararsi con decreto del G.D.

7. TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Avvenuto il pagamento del saldo del prezzo, e regolarizzati eventuali profili di difformità catastale e/o urbanistica del bene aggiudicato ostativi al trasferimento, si procederà al trasferimento del medesimo mediante atto pubblico a firma del notaio delegato avv. Arnaldo Parisella, con studio in Roma, via Francesco Cancellieri, n. 2.

Il notaio curerà tutte le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguente all'atto di trasferimento, il tutto a spese dell'acquirente.

Il notaio compirà ogni altro incombente, anche di carattere fiscale che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

Registrato e trascritto l'atto di trasferimento il curatore depositerà l'istanza al Giudice Delegato *ex* art. 108, secondo comma, l. fall. per la cancellazione di eventuali iscrizioni, trascrizioni, pignoramenti o sequestri e di ogni altro vincolo esistente sull'Immobile.

Il curatore darà pronta notizia dell'emissione del decreto di cancellazione all'acquirente, il quale ne acquisirà copia a propria cura e spese per effettuare le cancellazioni.

7. PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

La società Abilio s.p.a. procederà alla pubblica notizia delle vendite mediante pubblicazione almeno su un quotidiano a tiratura nazionale (il Messaggero), nonché, ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c. sul portale www.astegiudiziarie.it di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

1. dati della procedura (numero di ruolo; Giudice delegato; curatore);
2. dati dei beni immobili oggetto di vendita (tipologia; indirizzo di ubicazione; caratteristiche; condizioni);
3. indicazione del prezzo a base d'asta;
4. rilancio minimo nell'ipotesi di gara tra diversi offerenti;
5. termine e luogo per la presentazione delle offerte;
6. onorari del notaio rogante.

Sul sito www.astegiudiziarie.it dovranno inoltre essere pubblicati la perizia di stima e la sua integrazione, nonché il presente regolamento con i relativi allegati.

Deve, inoltre, essere data pubblica notizia della vendita, ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c. mediante pubblicazione sul P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche).

Il tentativo di vendita competitiva deve, inoltre, essere notificato, ai sensi dell'art. 107, terzo comma, l. fall. agli eventuali creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Degli esiti della procedura competitiva il liquidatore giudiziale informerà *ex* art. 107, quinto comma, l. fall.

il G.D. e il Comitato dei Creditori, depositando in cancelleria la relativa documentazione.

9. CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al dPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere *ivi* compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

c) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina

dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento.

d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

e) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

f) La sottoscrizione e presentazione dell'offerta per il lotto determina specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa dei beni immobili costituenti il lotto, anche se difforme dalle risultanze della documentazione messa a disposizione, allegata e depositata agli atti dalla procedura.

g) Alla vendita medesima si applica, in quanto compatibile, la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione, *ivi* inclusa la facoltà per gli aggiudicatari di avvalersi della procedura prevista dall'art. 585 c.p.c. per il pagamento del saldo del prezzo, nonché la normativa relativa alla decadenza dell'aggiudicatario. Per maggior chiarezza, si fa presente che nell'avviso verrà espressamente riportato che, qualora a seguito di aggiudicazione fosse formulata un'offerta irrevocabile d'acquisto

migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto (art. 107, quarto comma, l. fall.), la vendita sarà sospesa per una nuova gara tra aggiudicatario ed offerente in aumento.

h) Le porzioni immobiliari in contratto si trasferiscono a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze, servitù e con tutti i diritti, gli obblighi, le riserve e gli oneri che derivano dal Regolamento di Supercondominio costituito da tutti i fabbricati edificati ed edificandi del Comparto R5. Tale Regolamento è stato depositato in atti Notaio Vanghetti di Roma in data 17 giugno 2020 Rep.n.9938/6635, registrato a Roma 3 il 3 luglio 2020 al n.12223 Serie 1T. Con la sottoscrizione e presentazione dell'offerta, si dichiara di aver preso visione del suddetto Regolamento, di accettarlo di ogni sua parte, ivi compresi, in particolar modo, gli articoli 4, 10, 14, 16, 19, 21, 32 e 34.

i) Con la sottoscrizione e presentazione dell'offerta che l'aggiudicatario/acquirente si impegna a conferire nell'atto di trasferimento alla venditrice e ai suoi aventi causa procura irrevocabile, perché conferita anche nell'interesse della mandataria, per rettificare eventuali errori materiali contenuti nel Regolamento del Supercondominio citato e nelle relative Tabelle millesimali allegate allo stesso, per integrare eventuali lacune e per provvedere a depositare il nuovo testo presso un Notaio. Dell'eventuale atto di

Via San Sebastianello, n. 6 – 00187 Roma
Tel. 06.6793523 – Fax: 06.6793540
e-mail: segreteria@rcstudio.eu – PEC: f535.2022roma@pecfallimenti.it

rettifica la venditrice consegnerà copia all'amministratore del supercondominio.

j) Con la sottoscrizione e presentazione dell'offerta che l'aggiudicatario/acquirente si impegna a conferire nell'atto di trasferimento al legale rappresentante pro-tempore della venditrice e suoi aventi causa, procura irrevocabile - perché conferita anche nell'interesse della parte mandataria - per il compimento di tutte le attività correlate all'urbanizzazione di tutte le aree ricadenti nel Comprensorio convenzionato "Casali di Torrimpietra", con tutti i necessari poteri per il raggiungimento della completa sistemazione e fruizione delle aree medesime; nonché per il compimento di tutte le attività correlate all'allaccio e alla fornitura delle utenze e per l'urbanizzazione delle aree, con tutti i necessari poteri; ivi compresi quelli di sottoscrivere contratti e convenzioni che si rendessero necessari o anche solamente utili, cedere gratuitamente al Comune o agli Enti erogatori di pubblici servizi porzioni di aree condominiali necessarie per l'apposizione delle strutture di controllo e smistamento delle utenze, costituire servitù di passaggio e di condotte nel sottosuolo, sottoscrivere atti d'obbligo aventi ad oggetto le stesse aree, nonché tutti gli atti necessari a modificare eventualmente la viabilità di accesso ai fabbricati secondo i desiderata della pubblica amministrazione e per la migliore godibilità del complesso.

k) La sottoscrizione e presentazione dell'offerta per il lotto determina specifica accettazione e conoscenza del presente regolamento di vendita.

Allegati c.s.d.

Roma, 3 settembre 2024

Il Curatore

Avv. Raffaele Cappiello

STUDIO NOTARILE PAPI - PARISELLA

AVV. ARNALDO PARISELLA

NOTAIO

Roma, 3 settembre 2024

Egr. Sig.
Avv. Raffaele Cappiello
Via San Sebastianello, n. 6
00187 ROMA

Oggetto: Fall. Casali di Torrimpietra s.r.l. n. 535/2022 - Preventivo per compravendita del Lotto 3, int. 4, valore prezzo base 173.000 euro.

Egregio Avvocato,
in relazione all'oggetto emarginato, e ad integrazione di quanto già trasmesso, comunico che il preventivo di spesa per l'attività notarile di predisposizione dell'atto di trasferimento e della stipula del conseguente rogito di compravendita, limitatamente ai compensi, escluse tasse, imposte ed altre occorrende spese (ad esempio quelle relative alla cancellazione delle formalità ipotecarie) che dipenderanno e potranno variare in ragione del soggetto che si aggiudicherà il lotto e che dunque saranno determinabili con esattezza solo a seguito dell'aggiudicazione, è di Euro 1.700,00, oltre IVA.

Rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore occorrenza.

L'occasione mi è gradita per inviare i più Cordiali saluti.

Notaio Arnaldo Parisella

Via Aldo Moro, n. 262 - 03100 Frosinone
Tel. 0775.857072 - 872335
aparisella@notariato.it

Via Francesco Cancellieri, n. 2 - 00193 Roma
Tel. 06.681902
vpapi@notaiopapi.it

www.romanotai.it

Dott. Valerio VANGHETTI
Notaio in Roma
Via Giambattista Vico 31
Tel. 8404361

REPERTORIO N. **9938** ROGITO N. **6635**

DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI SUPERCONDOMINIO

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventi, il giorno diciassette del mese di giugno, in Roma, Via Ludovisi n.46,

17 giugno 2020

davanti a me

Dott. **Valerio VANGHETTI**, Notaio in Roma, con Studio in Via Giambattista Vico n.31, iscritto nel Ruolo del Distretto di Roma,

Registrato a ROMA 3
il 03/07/2020
n. 12223 Serie 1T

è presente:

- *GHERARDI Alfredo*, nato a Trapani il 25 febbraio 1941, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene in nome e per conto della **"CASALI DI TORRIMPIETRA S.r.l."**, con sede in Roma (RM), Via Antonio Gramsci n.7, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 09866661003, R.E.A. RM-1193565, capitale sociale € 10.000,00, interamente versato, nella sua qualità di *Amministratore Unico*, munito dei più ampi poteri per quanto appresso in forza del vigente Statuto sociale.

Trascritto a ROMA 2
il 06/07/2020
ai numeri
Gen.25776/Part.17883

Io Notaio sono certo dell'identità personale del comparente che

PREMESSO

A) che la "CASALI DI TORRIMPIETRA S.r.l." è proprietaria di un complesso immobiliare in Comune di Fiumicino (RM), Comprensorio Convenzionato Casali di Torrimpietra, Comparto R5, costituito dai fabbricati (in parte ancora in corso di costruzione) denominati B1, B2, B3, B4, L4A, L4B e L3, nonchè da posti auto scoperti nell'area di distacco fra i fabbricati; il tutto con accesso da Strada di Piano Regolatore Generale s.n.c.

Il Fabbricato B2 è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 311, particella 939 con i subalterni da 1 a 12; il subalterno 13 identifica un bene comune non censibile.

Il Fabbricato B3 è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 311, particella 940 con i subalterni da 1 a 10; i subalterni 11 e 12 identificano beni comuni non censibili.

Il Fabbricato B4 è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 311, particella 941 con i subalterni da 1 a 12; i subalterni 13 e 14 identificano beni comuni non censibili.

Il Fabbricato L4A è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino al foglio 311, particella 942 con i subalterni da 7 a 126; i subalterni da 1 a 6, da 41 a 44 e da 76 a 82 identificano beni comuni non censibili.

I Fabbricati B1 (particella 938 del foglio0 311), L4B (particella 943 del foglio 311) e L3 (particella 889 parte del foglio 311) sono ancora in corso di costruzione e pertanto non ancora introdotti in Catasto Fabbricati;

B) che si vuole oggi depositare il Regolamento del Supercondominio formato da tutti gli enti immobiliari che compongono il Comparto Z5, denominato "Supercondominio R5".

TUTTO CIO' PREMESSO

e da ritenere parte integrante e sostanziale di questo atto, il comparente mi chiede di ricevere in deposito nei miei atti il Regolamento del "Supercondominio R5".

Aderendo alla richiesta, io Notaio ho preso in consegna detto documento e, previa sottoscrizione del comparente e mia, lo allego a questo atto sotto la lettera **"A"** perché ne formi parte integrante e sostanziale.

Il comparente mi dispensa dalla lettura dell'allegato.

Atto scritto da persona di mia fiducia su quattro pagine di un foglio e da me letto al comparente che, su mia richiesta, lo ha approvato.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore nove e trenta (ore 9,30).

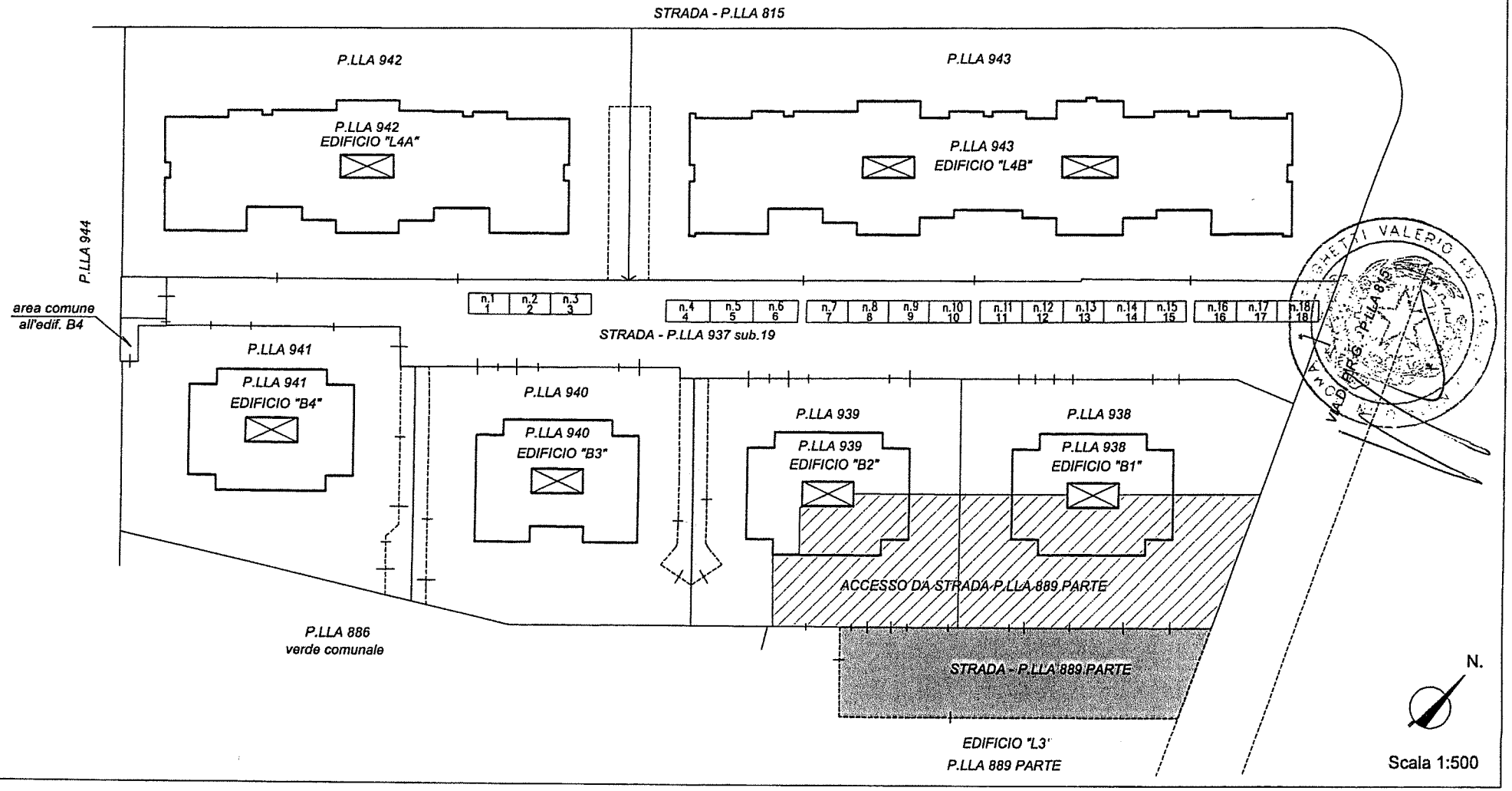
F.to: Alfredo Gherardi

F.to: Valerio VANGHETTI, Notaio

LEGENDA:

- Tabella "B" inerente la conservazione e ricostruzione della strada comune ai sub.6-12 Edif.B2 e ai sub.4-9 Edif.B3
- Tabella "C" inerente la conservazione e ricostruzione della strada comune ai sub.5-10 Edif.B3, ai sub.4-10 Edif.B4 e ai sub.5-11 Edif.B4
- Tabella "A1" inerente la conservazione e ricostruzione della strada, particella 937 sub.19, comune agli edifici L4A - L4B - B1 parte - B2 parte - B3 - B4 e ai posti auto p.lla 937 da sub.1 a sub.18
- Tabella "A2" inerente la conservazione e ricostruzione della strada, particella 889 parte, comune agli edifici L3 - B1 parte - B2 parte

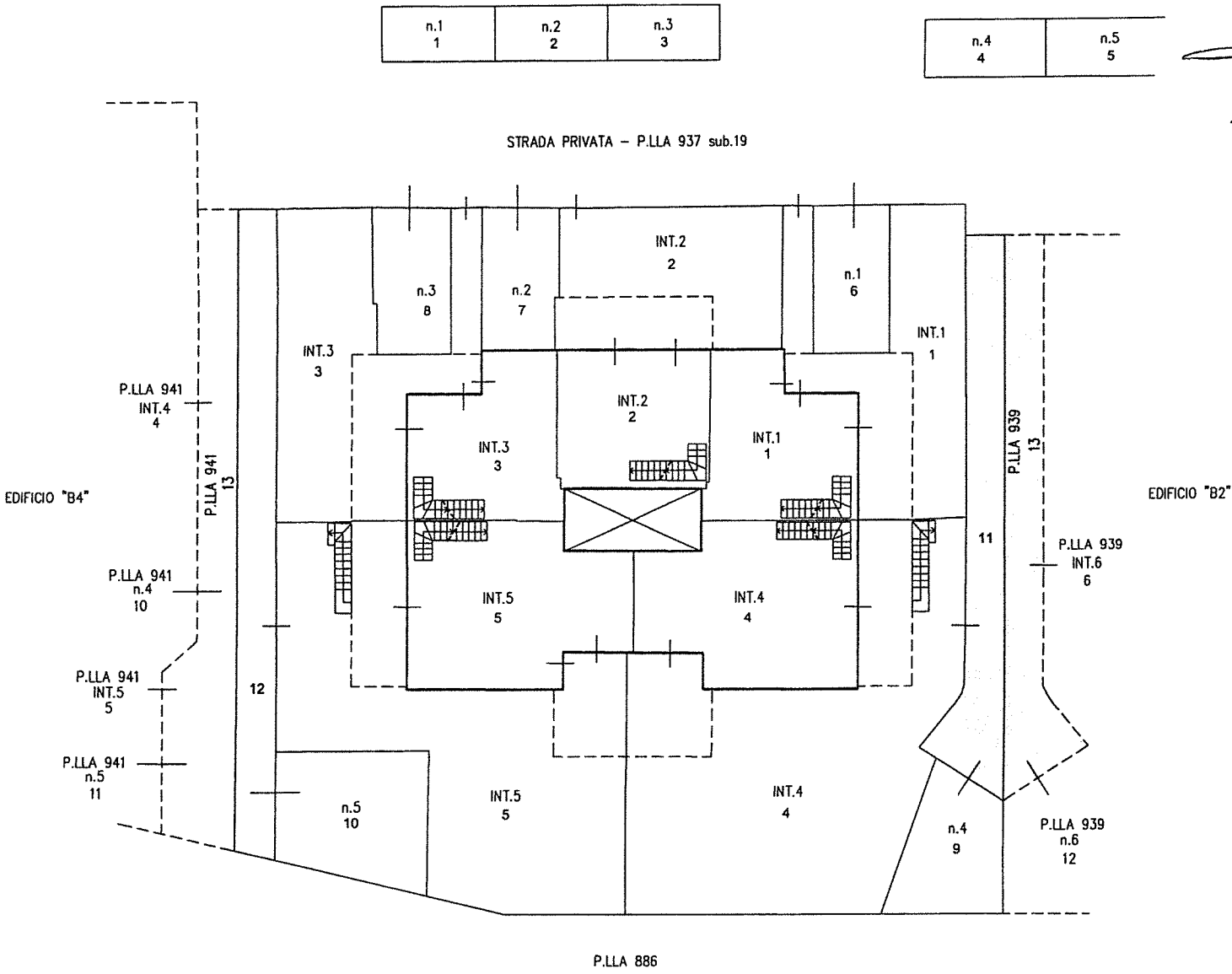
LEGENDA - PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA



A 6635

EDIFICIO "B3" PARTICELLA 940 - ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL REGOLAMENTO DEL SUPERCONDOMINIO - pag. 2 di 2

PLANIMETRIA PIANO TERRA



Scala 1:200

Regolamento del Supercondominio R5 (Edifici "B1-B2-B3-B4-L4A-L4B-L3")

Immobili siti nel Comune di Fiumicino

Via di P.R.G. s.n.c. - Località Torreimpietra

Foglio 311 Particelle 938 – 939 – 940 – 941- 942 – 943 - 889 parte

Angelini Geom. Adriano S.r.l.
Società di Consulenza Tecnica e Topografica

18/09/2019
ANGELINI GEOM. ADRIANO S.r.l. con sede in Via del Forte Boccea, 4
00167 Roma - Tel. & Fax 06.6625896 – tecnico@angelinisrl.com

TITOLO I° – PRELIMINARI

Art. 1) Approvazione e modifiche del regolamento, sua obbligatorietà.

Il presente Regolamento Condominiale disciplina e regola i comportamenti per il supercondominio denominato "Supercondominio R5" ed è obbligatorio per tutti i condòmini, per i loro eredi ed aventi causa, nonché per gli eventuali conduttori, nella parte che li riguarda.

Il regolamento di condominio può essere modificato con la maggioranza prevista dalla legge al momento vigente.

Art. 2) La conformità del regolamento alle norme del Codice Civile

Il regolamento è stato compilato secondo le norme del Codice Civile e le disposizioni di legge vigenti in materia. Le norme regolamentari devono essere interpretate secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 3) Descrizione degli immobili

Gli edifici sono censiti al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati di Fiumicino al Foglio 311 particella 938 – 939 – 940 – 941 – 942 – 943 - 889 parte, hanno destinazione residenziale.

L'accesso agli immobili avviene attraverso la strada privata identificata con particella 937 sub.19, la quale si diparte dalla strada pubblica denominata Via di P.R.G., serve all'accesso degli edifici "L4A" - "L4B" - "B1 parte" - "B2 parte" - "B3" - "B4" – posti auto scoperti da sub.1 a sub.18 della particella 937 e termina dove sorge l'ultimo edificio, senza comunicare con altra strada pubblica.

Per le restanti unità immobiliari degli edifici "B1 parte" - "B2 parte" e per l'edificio "L3" l'accesso avviene attraverso la strada particella 889 parte.

Gli edifici "B1-B2-B4" sono ville esafamiliari e l'edificio "B3" è una villa pentafamiliare, si sviluppate su tre livelli, piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto impraticabile. Ogni unità abitativa ha un giardino annesso e un posto auto scoperto all'interno della corte dell'unità abitativa.

Gli edifici "L3-L4A-L4B" sono edifici residenziali pluripiano.

TITOLO II° LA PROPRIETA` COMUNE E LE PROPRIETA` ESCLUSIVE: CONSISTENZA, UTILIZZAZIONE, MANUTENZIONE, MODIFICHE, INNOVAZIONI, SOPRELEVAZIONE, DANNI, LOCAZIONE, CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE, DIVIETI, OBBLIGHI, SANZIONI, OBSOLESCENZA DELL'EDIFICIO.

Art. 4) Elenco delle parti comuni

A norma dell'artr . 1117 del Codice Civile, se non è in contrasto con il titolo, sono di proprietà comune i seguenti spazi e strutture:

a) Il terreno su cui sorgono gli edifici;
b) Le fondazioni, la struttura in cemento armato, i muri di tamponamento perimetrali, i paramenti esterni, i cornicioni, le decorazioni esterne;
c) L'antenna TV centralizzata
d) L'area comune dove insistono i locali contatori degli interni 1-2-3-6 dell'edificio "B4", identificata con il sub. 14 particella 941.
e) Qualsiasi altro spazio destinato originariamente al servizio comune.

Art. 5) Le strutture di proprietà esclusiva o mista.

Sono di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, i quali hanno l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea per quanto riguarda le opere necessarie alla tutela del decoro architettonico degli edifici, le porte d'ingresso alle unità immobiliari e gli infissi esterni.

Sono di proprietà dei due condòmini confinanti, i muri divisori di spazi contigui appartenenti a diversi comproprietari, sia separino locali o balconi o spazi accessori.

Tali strutture devono essere mantenute conformemente e uniformemente al buon decoro dell'edificio.

Art. 6) L'obbligo di sostenere le spese per la manutenzione ed il ripristino delle parti comuni. L'irripetibilità dei contributi

Non è consentita la rinuncia alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo per le spese che si riferiscono alla loro conservazione.

Le parti comuni devono essere conservate in stato di normale efficienza e regolare

manutenzione.

Le spese per la manutenzione delle parti comuni e dei servizi saranno ripartite secondo i criteri e le tabelle allegate al presente regolamento.

I contributi versati dai condòmini, nel fondo comune o speciale, non possono essere restituiti se nella proprietà dell'immobile (o nell'usufrutto) subentra altro titolare. Il nuovo ed il precedente proprietario, dovranno regolare tra essi la questione.

I contributi dovuti per le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni, disciplinati dal presente regolamento, saranno ad esclusivo carico dei proprietari, acquirenti della Società Casali di Torrimpietra o sue eventuali nuove denominazioni.

La quota di competenza per gli immobili di proprietà della Società Casali di Torrimpietra o sue eventuali nuove denominazioni, sarà ripartita tra i proprietari delle singole unità immobiliari vendute in proporzione ai millesimi di proprietà.

L'esclusione dal pagamento delle quote come sopra dette, avrà un termine di dodici anni a partire dal fine lavori di ogni singolo edificio.

Art. 7) Modificazioni alla cosa comune ed innovazioni

Le modificazioni e le innovazioni alla cosa comune sono consentite nei limiti previsti dagli articoli 1102, 1120 e 1122 del Codice Civile e loro modificazioni e, comunque previa autorizzazione dell'assemblea.

Art. 8) Responsabilità del condomino per danni causati alle cose comuni.

Ogni condomino è responsabile, a norma dell'art. 2043 e seguenti del Codice Civile, dei danni alle cose comuni causati da lui, o da persone, o cose a lui riconducibili.

Art. 9) La locazione.

Ogni condomino che cede in locazione un suo locale, nel rispetto delle norme del titolo di acquisto, deve:

- assicurarsi, sotto la sua personale responsabilità, che il conduttore abbia un buon modo di comportarsi nei confronti degli altri condòmini;
- rendere noto al conduttore il regolamento di condominio, cosicché questo possa impegnarsi ad osservarlo responsabilmente;
- verificare i saldi del suo conduttore, dei quali è unico responsabile nei confronti del condominio;
- rendere noto al conduttore l'osservanza di quanto previsto al paragrafo successivo;
- l'amministratore, vincolato della normativa sulla "Privacy", D. Lgs. 30 Giugno 2003 n. 196, non può trattare i dati dei conduttori senza il loro consenso scritto, pertanto, in occasione di ogni subentro, oltre alle abituali comunicazioni, che dovranno pervenire allo studio dell'amministratore per iscritto, con indicati chiaramente il nome, la data del subentro e l'indirizzo di nuova residenza del precedente conduttore, si dovrà inviare all'amministratore, nel più breve tempo possibile, il "consenso al trattamento dei dati personali" che dovrà essere compilato e sottoscritto dal conduttore per accettazione, ciò gli permetterà di ottenere l'invio del rendiconto e di ripartirne le relative spese di competenza con il condòmino proprietario.

Questa formalità dovrà essere eseguita in occasione di ogni subentro di un nuovo conduttore. In caso d'insolvenza delle rate condominiali da parte del conduttore, dopo l'invio del primo sollecito di pagamento da parte dell'amministratore, (per conoscenza al condòmino proprietario), senza ottenimento di alcun risultato, si interromperanno automaticamente tutti i rapporti con lo stesso e tutte le rate dovute dovranno essere corrisposte dal condòmino proprietario.

Art. 10) L'obbligo dei condòmini di comunicare la loro qualifica ed il loro domicilio all'amministratore.

Ogni condòmino deve informare l'amministratore delle proprie variazioni di domicilio; in difetto, il condòmino s'intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà e, se questi sono chiusi o disabitati, all'indirizzo risultante all'Ufficio Anagrafe Comunale. Per ogni unità immobiliare devono essere trasmessi all'amministratore, per iscritto, tutti gli aventi diritto (nudi proprietari, comproprietari, comunisti, usufruttuari, ecc.), inviando copia degli atti di acquisto o comunque a comunicare per iscritto i titolari del diritto di proprietà e la data di decorrenza di tale diritto, oltre all'indirizzo dove inviare la corrispondenza, se diverso da quello ove è ubicato il

condominio, ed un recapito telefonico.

Qualsiasi spesa che l'amministratore dovesse sostenere per trovare il recapito del condòmino assente, sarà a carico di quest'ultimo.

Il condòmino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni del C.C., relativamente alla solidarietà con il predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per il precedente, è tenuto a comunicare all'amministratore le proprie generalità e domicilio, non appena ha assunto la proprietà dell'unità immobiliare.

Art. 11) La destinazione dei locali

Nel caso di mutamento della destinazione originaria delle unità immobiliari, dovranno essere riviste le tabelle millesimali la cui spesa sarà a carico dei proprietari interessati al suddetto cambiamento.

Art. 12) Lavori e manutenzione della cosa comune.

I lavori e la manutenzione della cosa comune devono essere eseguiti a cura dell'amministratore o di altra persona delegata dall'assemblea.

Ove la natura dei lavori e la manutenzione lo richieda, l'assemblea deve nominare il Direttore dei Lavori.

Nessun condòmino può eseguire, o far svolgere lavori nell'interesse del condominio, salvo che si tratti di lavoro urgente per la buona conservazione dell'edificio e nell'inerzia dell'amministratore.

Art. 13) La rinuncia ai servizi comuni.

Non è consentita la rinuncia ai servizi comuni.

Art. 14) Divieti e facoltà sull'uso della cosa comune.

Ai condòmini ed ai loro aventi causa, sono posti i seguenti divieti:

a) di occupare, anche temporaneamente gli spazi di uso comune, come le strade private, con costruzioni, casotti, cassonetti od altro, anche se aventi carattere

provvisorio, ovvero collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture murarie, o la pavimentazione o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condòmini. L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata dall'amministratore solo per deposito di materiali o attrezzi inerenti a lavori da eseguire nelle parti di proprietà esclusiva dei condòmini e sempre se tali occupazioni siano limitate come spazio e come durata al minimo indispensabile; in ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condòmini;

b) tenere animali di qualsiasi specie negli spazi comuni, né lasciarli liberi da custodia;

c) manomettere in qualsiasi modo le apparecchiature degli impianti; piantare chiodi o rampini nei pilastri in cemento armato, nelle travi, nelle piattabande e nei travetti dei solai;

d) utilizzare le unità immobiliari ad attività quali la prostituzione sotto qualsiasi forma e comunque ad usi contrari all'igiene e decoro dell'edificio;

e) sostare con autoveicoli od altri mezzi fuori dagli spazi consentiti;

f) apporre insegne pubblicitarie anche luminose sulle pareti esterne delle unità immobiliari.

La Soc. Casali di Torrimpietra e sue nuove denominazioni, sarà esente dai divieti e dagli obblighi elencati nel presente articolo.

Art. 15) Obblighi riguardanti la cosa comune.

E' fatto obbligo di svolgere ogni tipo di operazione con il minimo sviluppo di rumore e di non discutere a voce alta.

Il condòmino che elimina, dai pilastri in cemento armato e dalle travi, lo strato protettivo di intonaco, è tenuto a rivestire tempestivamente il pilastro con idoneo materiale protettivo al fine di evitare il degrado delle caratteristiche del calcestruzzo dovuta a carbonatazione.

Art. 16) Divieti, obblighi e facoltà riguardanti l'uso delle proprietà esclusive.

Ai condòmini ed ai loro aventi causa sono posti i seguenti divieti:

a) di alterare in qualsiasi modo la statica e l'estetica delle singole unità immobiliari;
b) di chiudere in qualsiasi modo, anche parzialmente e con strutture temporanee, logge, balconi, terrazzi e giardini;
c) di applicare grate di protezione alle finestre diverse da quelle già utilizzate dalla Soc. Casali di Torrimpietra r.l. per gli edifici B2-B3-B4;
d) di applicare sui balconi, terrazzi o giardini tende diverse da quelle di seguito indicate: tende "a caduta" (cioè senza il gonnellino) di colore Avorio RAL 1014;
e) di sostituire o aggiungere portoni d'ingresso alle unità immobiliari e serramenti esterni; in caso di necessità gli stessi potranno essere rimpiazzati mantenendo il disegno, il colore ed essenza di quelli forniti dalla società costruttrice;
f) di soppalcare le unità immobiliari con qualsiasi tipo di struttura;
g) di destinare i posti auto in tutto o in parte ad uso comunque diverso da parcheggio di veicoli;
h) di sopraelevare gli edifici in condominio;
i) di piantare alberi nei giardini sovrastanti la copertura degli interrati oltre a quelli messi in opera dall'impresa costruttrice;
j) di modificarne la destinazione a verde, lastricando i giardini o parcheggiandoci anche temporaneamente autoveicoli e motoveicoli;
k) di parcheggiare veicoli al di fuori degli spazi destinati ai posti auto;
l) il lavaggio e la manutenzione di qualsiasi veicolo negli spazi comuni;
m) di accendere fuochi nei giardini, sui balconi, sulle terrazze, bruciare fogliame e sterpaglia;
n) di fare rumore che possa disturbare gli altri condòmini ed in particolare, senza che i divieti appresso indicati siano esaustivi, è vietato dalle ore 23.00 alle ore 8.00:
   - schiamazzare, suonare, cantare, nonché usare apparecchi radiotelevisivi o analoghi a volume tale da recare disturbo;
   - effettuare lavori, comunque rumorosi;
   - lasciare giocare i minorenni, senza la sorveglianza di un adulto in tutti gli spazi comuni;
o) di collocare piante e vasi sui davanzali e al di fuori dei balconi senza le opportune protezioni;
p) di tenere materiali infiammabili, esplosivi, corrosivi o comunque pericolosi nelle singole unità immobiliari;
q) di lasciare liberi animali domestici negli spazi comuni;
r) l'istallazione di antifurti non temporizzati, l'allarme può suonare al massimo tre minuti;
s) Di apporre insegne luminose o targhe sulle porzioni di edificio che affacciano sulle parti comuni e sulle coperture

I condòmini ed i loro aventi causa, hanno altresì i seguenti obblighi:

a) i condòmini che prolungano la loro assenza dai locali devono lasciare gli impianti in condizioni di sicurezza ed in particolare i rubinetti generali degli impianti in posizione di chiusura;
b) eseguire con le periodicità previste dalle normative vigenti, tutte le manutenzioni agli impianti autonomi.

Il condomino che intenda dare all'immobile una diversa destinazione, deve darne comunicazione all'amministratore, con un congruo anticipo, affinché possano essere regolate le eventuali questioni che possono sorgere col cambio di destinazione ed anche l'assemblea ne possa essere informata.

La Soc. Casali di Torrimpietra e sue nuove denominazioni, sarà esente dai divieti e dagli obblighi elencati nel presente articolo.

Art. 17) Obblighi del condòmino venditore.

In caso di trasferimento di proprietà il condòmino venditore ha l'obbligo di far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del regolamento che dovrà essere richiamato nel rogito notarile; inoltre il condòmino è tenuto a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà di eventuali fondi di riserva giacenti nella cassa condominiale.

Art. 18) Reclami e segnalazioni.

I condòmini devono indirizzare tutti i reclami, di qualsiasi natura, per iscritto all'amministratore (salvo le segnalazioni di scarso rilievo).

L'amministratore provvede nei limiti delle proprie attribuzioni, oppure, per le questioni che esulano dalle sue competenze, ne riferisce all'assemblea.

Art. 19) Sanzioni.

Per le infrazioni non gravi alle norme del regolamento circa l'uso delle cose comuni e delle cose di proprietà esclusiva, l'amministratore, indipendentemente dalle

responsabilità civili e penali del trasgressore, a termini di legge, eseguirà il richiamo verbale o scritto, indicando, eventualmente, il valore del danno apportato nella trasgressione.

Art. 20) Morosità.

Ai fini della corresponsione dei contributi condominiali, il condòmino entra in mora il giorno successivo alla scadenza stabilita per il pagamento.

Ai condòmini morosi e ritardatari saranno applicati, a cura dell'amministratore, al termine di ogni esercizio, gli interessi passivi al tasso bancario corrente, maggiorato di tre punti percentuale, a titolo di penale.

La somma ricavata, al netto degli oneri bancari sostenuti, sarà devoluta al fondo comune.

I versamenti sul conto corrente condominiale devono essere sempre imputati a saldare i debiti scaduti da più lungo tempo.

Art. 21) Aggiornamento dei valori per svalutazione della moneta.

L'assemblea deve procedere all'aggiornamento degli importi relativi alle penali ed al compenso dell'amministratore ogni anno, tenendo conto della intercorsa svalutazione monetaria.

TITOLO III° - GLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO ED ALTRE NORME DI CARATTERE AMMINISTRATIVO

Art.22) Attribuzioni dell'assemblea ed obbligatorietà delle deliberazioni.

L'assemblea ha il potere di deliberare su ogni argomento che riguardi l'amministrazione, la conservazione, il godimento ed il miglioramento della cosa comune in particolare ha i seguenti compiti:

1) la nomina, conferma, revoca e la retribuzione dell'amministratore;
2) l'approvazione del rendiconto consuntivo della gestione annuale e dei conti preventivi;
3) la determinazione dell'ammontare delle rate per il pagamento dei contributi e la loro scadenza;

4) l'approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e delle innovazioni;
5) l'impiego dei fondi residui della gestione precedente e la costituzione di fondi cassa per spese;
6) la tutela della cosa comune;
7) la determinazione della condotta del condominio nelle vertenze.

Art. 23) La convocazione delle assemblee.

L'assemblea per l'approvazione del rendiconto della gestione annuale ordinaria, deve essere convocata entro 60 gg. dalla chiusura dell'anno finanziario e comunque, non oltre i termini di legge. Le altre assemblee sono dette straordinarie e devono essere convocate per deliberare su questioni rimaste pendenti o su questioni e fatti imprevisti; sono convocate dall'amministratore, anche su richiesta scritta e motivata di un gruppo di due o più condòmini la cui proprietà rappresenti almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è convocata mediante avviso individuale ai condòmini, inviato a cura dell'amministratore con lettera raccomandata, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'avviso di convocazione deve contenere i seguenti dati: l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza in prima convocazione ed i dati analoghi per l'adunanza in seconda convocazione, l'ordine del giorno, da sottoporre all'attenzione dell'assemblea per eventuali deliberazioni. Se trattasi di assemblea ordinaria, sarà allegata all'avviso di convocazione copia del rendiconto consuntivo della gestione annuale e del preventivo di spesa per l'anno successivo. I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale e del bilancio preventivo devono essere posti a disposizione dei condòmini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria, presso l'amministratore previo appuntamento da concordarsi tra le parti.

Art. 24) L 'insediamento e lo svolgimento della riunione assembleare.

Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, la cui delega deve essere sottoscritta dal condòmino stesso, anche con nota in calce all'avviso di convocazione.

L'eventuale delega verbale, ammessa, dovrà essere confermata telefonicamente al presidente dell'assemblea, prima della riunione.

Le unità immobiliari che appartengono a più persone devono essere rappresentate in assemblea da una sola persona, che sarà designata dagli interessati oppure il presidente dell'assemblea provvederà alla scelta del rappresentante mediante sorteggio.

Il singolo condòmino non deve partecipare alle deliberazioni riguardanti le cose ed i servizi comuni di cui egli non usufruisce, non pagandone peraltro le spese.

Il condòmino, che sia anche amministratore, deve astenersi nelle votazioni relative alla sua gestione ed ai provvedimenti da lui adottati, analogamente deve comportarsi il singolo condòmino, relativamente a delibere che riguardino forniture e lavori da lui presentati nell'interesse del condominio.

L'assemblea, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomina il presidente ed il segretario della riunione, il presidente ha il compito di presiedere alla discussione sugli argomenti all'ordine del giorno e di regolare gli altri interventi; il segretario ha il compito di compilare il verbale dell'assemblea; le funzioni di segretario possono essere svolte dall'amministratore.

Il verbale della riunione assembleare deve riportare i seguenti dati:

1) il luogo, la data e l'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno;
2) i nominativi dei condòmini intervenuti e dei condòmini rappresentati, unitamente ai nominativi dei rappresentanti, con l'indicazione del valore delle rispettive quote condominiali;
3) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione dell'avvenuto accertamento della validità dell'assemblea e delle deleghe;
4) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni, con l'indicazione delle maggioranze d'approvazione;
5) qualunque dichiarazione, espressa in forma sintetica di cui sia stata chiesta la lettura in assemblea e l'inserzione nel verbale.

Il verbale dovrà essere letto al termine dell'assemblea, annotando in esso le eventuali osservazioni finali dei condòmini, e sarà sottoscritto dal presidente e dal segretario. Copia dello stesso deve essere inviata dall'amministratore ai condòmini assenti mediante lettera raccomandata, ed ai condòmini presenti e rappresentati, mediante lettera normale.

Art. 25) Attribuzioni, nomina, revoca e compenso dell'amministratore.

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 C.C., inoltre cura l'amministrazione della cosa e dei servizi condominiali e vigila sul

rispetto delle norme regolamentari.

L'amministratore è nominato dalla società costruttrice, e rimarrà in carica per un anno dalla nomina, con spese a carico del condominio.

Successivamente sarà l'assemblea dei condòmini a confermare e/o nominare l'amministratore del condominio, può essere scelto anche fra estranei al condominio.

In questo caso dovrà essere scelto un amministratore professionista che:

- sia in possesso di partita IVA;
- abbia un'organizzazione di studio tale da permettere una tempestiva risposta ed evasione alle richieste provenienti dal condominio;
- non svolga la professione part-time;
- abbia una copertura assicurativa professionale;
- abbia un conto corrente per ogni condominio amministrato;
- possa dimostrare la propria preparazione;
- sia in possesso degli aggiornamenti professionali annuali previsti per legge;
- abbia una gestione informatizzata dell'attività;

l'amministratore dura in carica un anno, normalmente da un'assemblea ordinaria alla successiva, ma può essere revocato in qualsiasi momento dall'assemblea.

All'amministratore spetta un compenso che è stabilito dall'assemblea all'atto della nomina e che viene prelevato dal fondo comune che è formato dai contributi di tutti i condòmini, erogati in proporzione ai millesimi di proprietà.

Art. 26) Funzioni e compiti dell'amministratore.

Le funzioni ed i compiti dell'amministratore sono i seguenti:

- le esecuzioni delle deliberazioni dell'assemblea e l'invio del verbale dell'assemblea ai condòmini;
- la cura dell'osservanza del regolamento di condominio;
- la riscossione dei contributi e delle rendite condominiali e di eventuali altre somme provvedendo a custodirle ed a depositarle presso un istituto di credito, sul conto corrente condominiale appositamente acceso ed allo stesso intestato; a tale proposito in estensione al suo mandato avrà la facoltà di:
  a) sollecitare per iscritto i condòmini morosi nei tempi e modi ritenuti più opportuni;
  b) dare incarico al legale, per il recupero del credito, in caso di morosità protratta nel tempo da parte dei condòmini. I relativi onorari e spese esclusi

dal compenso pattuito per l'amministrazione ordinaria, si dovranno addebitare, al termine dell'esercizio ai condòmini interessati;

- la preparazione dei rendiconti consuntivi e preventivi di spesa da sottoporre all'assemblea condominiale;
- la sorveglianza del buon funzionamento degli impianti comuni, provvedendo con tempestività alle riparazioni e curandone la regolare manutenzione;
- la disciplina dei servizi comuni, secondo le indicazioni contenute nel regolamento e le deliberazioni dell'assemblea;
- la disciplina e la sorveglianza dei servizi di pulizia;
- l'ordinazione di opere urgenti per la buona conservazione dell'edificio;
- la mediazione tra i condòmini, per dirimere le eventuali divergenze applicando le norme del regolamento;
- tutela dei diritti del condòmino verso illeciti commessi dai condòmini stessi o da terzi;
- la tutela degli atti contabili e grafici che riguardano il condominio:

1) il registro dei verbali dell'assemblea;
2) il libro cassa e mastro;
3) il libro delle partite dei singoli condòmini;
4) un elenco dei proprietari con le generalità e l'indicazione dei domicilio e residenza;
5) gli estremi del titolo di acquisto di ogni condòmino;
6) una planimetria per ogni piano e, possibilmente, anche i prospetti dell'edificio;
7) un inventario delle cose mobili di proprietà comune;
8) una cartella di documenti relativi ai rapporti verso terzi.

Art. 27) Passaggio delle consegne ad altro amministratore.

L'amministratore decaduto deve consegnare, entro il periodo di giorni trenta, il rendiconto completo e tutti i documenti al nuovo amministratore, ritirandone ricevuta, indipendentemente da ogni contestazione in atto col condominio. Inoltre dovrà dare al nuovo amministratore tutte le informazioni necessarie ad assicurare la continuità dell'amministrazione.

Art. 28) Amministrazione dei fondi e scadenze dell'esercizio annuale.

Il conto corrente intestato al Condominio è costituito per provvedere alle spese della gestione ordinaria annuale mediante il contributo deliberato a tal fine dall'assemblea.

Per provvedere a spese straordinarie può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari o mediante l'accantonamento delle rendite del condominio. I capitali accantonati devono essere depositati sul conto corrente condominiale intestato al condominio ed inseriti nella "situazione patrimoniale" del rendiconto annuale redatto dall'amministratore.

L'esercizio annuale inizia il giorno primo Gennaio di ogni anno.

Art. 29) Il consiglio dei condòmini

Il consiglio è l'organo consultivo dell'amministratore, al quale questo si può rivolgere facoltativamente. Inoltre, i membri del consiglio dei condòmini s'impegnano a fornire assistenza all'amministratore per tutti i compiti nei quali si dichiarino disponibili. Il consiglio dei condòmini ha l'obbligo di eseguire i controlli e gli accertamenti sugli atti contabili giustificativi del rendiconto annuale, con la stessa autorità che avrebbe qualsiasi condòmino a tale scopo delegato.

Nel caso di opere di manutenzione straordinaria, al consiglio dei condòmini, potranno essere demandati, tramite delibera assembleare, anche altri compiti per collaborare e/o coadiuvare l'amministratore.

Art. 30) La disciplina dei servizi comuni e reclami.

L'amministratore ha il potere di stabilire le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni (pulizia degli spazi condominiali, ecc.) in relazione alle disposizioni del presente regolamento ed alle manifestate preferenze della maggioranza dei condòmini, senza ledere i diritti delle minoranze. Le norme dell'amministratore sono obbligatorie per i condòmini, salvo la disponibilità del ricorso all'assemblea per il condòmino, che si ritenga leso, o che soltanto richieda una maggiore razionalità ed efficienza. Tutti i reclami sull'uso delle cose comuni devono essere dirette per iscritto all'amministratore o con comunicazione orale, nei casi di minore importanza.

TITOLO IV - LE TABELLE MILLESIMALI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE E PER LA RIPARTIZIONE DEL VALORE DI REALIZZO IN CASO DI PERIMENTO DELL'EDIFICIO.

Art. 31) Riferimento agli articoli del Codice Civile.

I criteri per la ripartizione delle spese sono contenuti nel Codice Civile dall'art. 1123 all'art. 1126. In applicazione di tali criteri sono state compilate le tabelle allegate di cui si dà cenno nell'art.37 del presente regolamento.

Art. 32) Servitù

1) La porzione di strada identificata con il sub.13 particella 939, è gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del sub.4 e del sub.9 della particella 940 Edificio "B3". In quanto la strada d'accesso alle suddette unità immobiliari e ai sub.6 e 12 della particella 939, è stata realizzata a cavallo della linea di confine che divide la particella 940 Edificio "B3" dalla particella 939 Edificio "B2" rappresentata di colore verde nell'elaborato grafico allegato.
2) La porzione di strada identificata con il sub.11 particella 940, è gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del sub.6 e del sub.12 della particella 939 Edificio "B2". In quanto la strada d'accesso alle suddette unità immobiliari e ai sub.4 e 9 della particella 940, è stata realizzata a cavallo della linea di confine che divide la particella 940 Edificio "B3" dalla particella 939 Edificio "B2" rappresentata di colore verde nell'elaborato grafico allegato.
3) La porzione di strada identificata con il sub.12 della particella 940, è gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore dei subalterni 4, 5, 10 e 11 della particella 941 Edificio "B4". In quanto la strada d'accesso alle suddette unità immobiliari e ai sub.5 e 10 della particella 940, è stata realizzata a cavallo della linea di confine che divide la particella 940 Edificio "B3" dalla particella 941 Edificio "B4" rappresentata di colore rosa nell'elaborato grafico allegato.
4) La porzione di strada identificata con il sub.13 particella 941, è gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore del sub.5 e del sub.10 della particella 940 Edificio "B3". In quanto la strada d'accesso alle suddette unità immobiliari e ai subalterni 4, 5, 10, e 11 della particella 941, è stata realizzata a cavallo della linea di confine che divide la particella

940 Edificio "B3" dalla particella 941 Edificio "B4" rappresentata di colore rosa nell'elaborato grafico allegato.

Art. 33) Unità immobiliari invendute

Per le unità immobiliari invendute, degli edifici, la ripartizione millesimale della spesa inerente la conservazione e ricostruzione delle parti comuni sarà a carico dei condomini proprietari delle altre unità immobiliari in proporzione alla loro quota millesimale.

Art. 34) Adesione al consorzio "Castel Lombardo"

Per la ripartizione millesimale della spesa inerente la conservazione e ricostruzione della strada d'accesso agli edifici verranno applicate le Tabelle "A1" e "A2" con quote millesimali proporzionali alla cubatura, i condomini non avranno nessuna facoltà decisionale in merito all'esecuzione di opere relative al consorzio.

Art. 35) Tabelle millesimali

Tabella "A1"	inerente la conservazione e ricostruzione della strada, particella 937 sub.19, comune agli edifici L4A - L4B - B1 parte - B2 parte - B3 - B4 - posti auto scoperti da sub.1 a sub.18 della particella 937.
Tabella "A2"	inerente la conservazione e ricostruzione della strada, particella 889 parte, comune agli edifici L3 - B1 parte - B2 parte.
Tabella "A3"	inerente la conservazione e ricostruzione della strada di P.R.G.
Tabella "B"	inerente la conservazione e ricostruzione della strada comune ai sub.6-12 Edificio B2 e ai sub.4-9 Edificio B3
Tabella "C"	inerente la conservazione e ricostruzione della strada comune ai sub.5-10 Edificio B3, ai sub.4-10 Edificio B4 e ai sub.5-11 Edificio B4

Roma 18/09/2019

	Tabella "A1" inerente la conservazione e ricostruz. della strada p.lla 937 sub.19 comune agli edif. L4A-L4B-B1 parte-B2 parte-B3-B4 e ai p.auto p.lla 937 da sub.1 a sub.18

n.	Edificio - Particella catastale	*Volume in mc*	C.P.S. Coefficiente di Percorrenza Stradale	*Volume virtuale*	millesimi
1	**EDIFICIO "B1" parte** - PARTICELLA 938	777,6	30,0	23.328,0	**11,58**
2	**EDIFICIO "B2" parte** - PARTICELLA 939	1.036,8	60,0	62.208,0	**30,88**
3	**EDIFICIO "B3"** - PARTICELLA 940	1.574,4	90,0	141.696,0	**70,33**
4	**EDIFICIO "L4A"** - PARTICELLA 942	7.027,2	90,0	632.448,0	**313,92**
5	**EDIFICIO "L4B"** - PARTICELLA 943	10.457,6	90,0	941.184,0	**467,16**
6	**EDIFICIO "B4"** - PARTICELLA 941	1.555,2	120,0	186.624,0	**92,63**
7	Posto Auto Scop.n.1 sub.1 p.lla 937	28,8	90,0	2.592,0	**1,29**
8	Posto Auto Scop.n.2 sub.2 p.lla 937	28,8	90,0	2.592,0	**1,29**
9	Posto Auto Scop.n.3 sub.3 p.lla 937	28,8	90,0	2.592,0	**1,29**
10	Posto Auto Scop.n.4 sub.4 p.lla 937	31,2	60,0	1.872,0	**0,93**
11	Posto Auto Scop.n.5 sub.5 p.lla 937	31,2	60,0	1.872,0	**0,93**
12	Posto Auto Scop.n.6 sub.6 p.lla 937	31,2	60,0	1.872,0	**0,93**
13	Posto Auto Scop.n.7 sub.7 p.lla 937	28,8	60,0	1.728,0	**0,86**
14	Posto Auto Scop.n.8 sub.8 p.lla 937	28,8	60,0	1.728,0	**0,86**
15	Posto Auto Scop.n.9 sub.9 p.lla 937	28,8	60,0	1.728,0	**0,86**
16	Posto Auto Scop.n.10 sub.10 p.lla 937	28,8	60,0	1.728,0	**0,86**
17	Posto Auto Scop.n.11 sub.11 p.lla 937	28,8	30,0	864,0	**0,43**
18	Posto Auto Scop.n.12 sub.12 p.lla 937	28,8	30,0	864,0	**0,43**
19	Posto Auto Scop.n.13 sub.13 p.lla 937	28,8	30,0	864,0	**0,43**
20	Posto Auto Scop.n.14 sub.14 p.lla 937	28,8	30,0	864,0	**0,43**
21	Posto Auto Scop.n.15 sub.15 p.lla 937	28,8	30,0	864,0	**0,43**
22	Posto Auto Scop.n.16 sub.16 p.lla 937	28,8	30,0	864,0	**0,43**
23	Posto Auto Scop.n.17 sub.17 p.lla 937	28,8	30,0	864,0	**0,43**
24	Posto Auto Scop.n.18 sub.18 p.lla 937	28,8	30,0	864,0	**0,43**
		22.954,4	-	2.014.704,0	**1000**

	Tabella "A2" inerente la conservazione e ricostruz. della strada p.lla 889 parte, comune agli edif. L3-B1 parte-B2 parte

n.	Edificio - Particella catastale	*Volume in mc*	C.P.S. Coefficiente di Percorrenza Stradale	*Volume virtuale*	millesimi
1	**EDIFICIO "B1" parte** - PARTICELLA 938	777,6	20,0	15.552,0	**68,18**
2	**EDIFICIO "B2" parte** - PARTICELLA 939	518,4	45,0	23.328,0	**102,27**
3	**EDIFICIO "L3"** - PARTICELLA 889 parte	4.204,8	45,0	189.216,0	**829,55**
		5.500,8	-	228.096,0	**1000**

ARCHIVIO IN ROMA VANGHETTI

Tabella "A3" inerente la conservazione e ricostruzione della strada di P.R.G.

n.	Edificio	percentuale di incidenza su intervento totale (intero comparto 15,03 %)	millesimi
1	**EDIFICIO "L3"**	2,26	**150,37**
2	**EDIFICIO "L4A"**	3,78	**251,50**
3	**EDIFICIO "L4B"**	5,63	**374,58**
4	**EDIFICIO "B1" INT.1**	0,14	**9,31**
5	**EDIFICIO "B1" INT.2**	0,14	**9,31**
6	**EDIFICIO "B1" INT.3**	0,14	**9,31**
7	**EDIFICIO "B1" INT.4**	0,14	**9,31**
8	**EDIFICIO "B1" INT.5**	0,14	**9,31**
9	**EDIFICIO "B1" INT.6**	0,14	**9,31**
10	**EDIFICIO "B2" INT.1**	0,14	**9,31**
11	**EDIFICIO "B2" INT.2**	0,14	**9,31**
12	**EDIFICIO "B2" INT.3**	0,14	**9,31**
13	**EDIFICIO "B2" INT.4**	0,14	**9,31**
14	**EDIFICIO "B2" INT.5**	0,14	**9,31**
15	**EDIFICIO "B2" INT.6**	0,14	**9,31**
16	**EDIFICIO "B3" INT.1**	0,14	**9,31**
17	**EDIFICIO "B3" INT.2**	0,14	**9,31**
18	**EDIFICIO "B3" INT.3**	0,14	**9,31**
19	**EDIFICIO "B3" INT.4**	0,21	**13,97**
20	**EDIFICIO "B3" INT.5**	0,21	**13,97**
21	**EDIFICIO "B4" INT.1**	0,14	**9,31**
22	**EDIFICIO "B4" INT.2**	0,14	**9,31**
23	**EDIFICIO "B4" INT.3**	0,14	**9,31**
24	**EDIFICIO "B4" INT.4**	0,14	**9,31**
25	**EDIFICIO "B4" INT.5**	0,14	**9,31**
26	**EDIFICIO "B4" INT.6**	0,14	**9,31**
		15,03	**1000**

	Tabella "B" inerente la conservazione e ricostruzione della strada comune ai sub.6-12 Edif.B2 e ai sub.4-9 Edif.B3

n.	Unità - Edificio - Interno - Subalterno catastale - Piano	millesimi
1	**ABITAZIONE - Edif. "B2" - Int.6 - Sub.6 e P.Auto Sub.12 - PT-1-S1**	**500,00**
2	**ABITAZIONE - Edif. "B3" - Int.4 - Sub.4 e P.Auto Sub.9 - PT-1-S1**	**500,00**

1000

	Tabella "C" inerente la conserv. e ricostr. della strada comune ai sub.5-10 Edif.B3, ai sub.4-10 Edif.B4 e ai sub.5-11 Edif.B4

n.	Unità - Edificio - Interno - Subalterno catastale - Piano	millesimi
1	**ABITAZIONE - Edif. "B3" - Int.5 - Sub.5 e P.Auto Sub.10 - PT-1-S1**	**333,33**
2	**ABITAZIONE - Edif. "B4" - Int.4 - Sub.4 e P.Auto Sub.10 - PT-1-S1**	**333,33**
3	**ABITAZIONE - Edif. "B4" - Int.5 - Sub.5 e P.Auto Sub.11 - PT-1-S1**	**333,33**
		1000

IO SOTTOSCRITTO NOTAIO CERTIFICO CHE QUESTA COPIA - COMPOSTA DI DICIASSETTE FOGLI - È CONFORME ALL'ORIGINALE FIRMATO A NORMA DI LEGGE.
ROMA, 6 LUGLIO 2020