



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

Data: 19/02/2026 Ora: 17.32.11

Segue

Visura n.: T280091 Pag: 1

Comune di PIEVE EMANUELE (Codice:G634)

Provincia di MILANO

Foglio: 8 Particella: 118 Sub.: 702

(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
8	118	702			A/3	3	4,5 vani	Totale: 67 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 67 m ²	Euro 302,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
VIALE DEI PINI n. 5 Scala O Piano S1-T										
						Partita		Mod.58	-	
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Foglio 8 - Particella 118

Immobiliare dal 12/01/2015

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
8	118	702			A/3	3	4,5 vani		Euro 302,13	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n. MI0159372 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 144311.1/2015)



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

VIALE DEI PINI n. 5 Scala O Piano S1-T	Partita	Mod.58	-
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)			

relati

- Foglio 8 - Particella 118

ità immobiliare dal 31/08/2011

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
8	118	702			A/3	3	4,5 vani		Euro 302,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0903790 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 337747.1/2011)

VIALE DEI PINI n. 5 Scala O Piano S1-T	Partita	Mod.58	-
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

ità immobiliare dal 02/10/1999

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
8	118	702			A/3	3	4,5 vani		Euro 302,13 L. 585.000	VARIAZIONE del 02/10/1999 in atti dal 02/10/1999 PROVIENE DAI SUB DAL 1/52 (n. 325950.1/1999)

VIA DEI PINI n. 5 Scala O Piano S1-T	Partita	1003777	Mod.58	-
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

ata della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026

estati dal 12/03/2018

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
Auto del 12/03/2018 Pubblico ufficiale DE MARTINIS PAOLO Sede SETTIMO MILANESE (MI) Repertorio n. 124470 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24349.1/2018 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/03/2018		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	
estati dal 23/10/2000			
DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
Auto del 23/10/2000 Pubblico ufficiale VENEZIA STEFANO Sede BRESCO (MI) Repertorio n. 27552 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 67326 TV2000 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 26/12/2000		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni con	
estati dal 02/10/1999			
DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
Auto del 02/10/1999 Pubblico ufficiale VENEZIA STEFANO Sede BRESCO (MI) Repertorio n. 27552 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 67326 TV2000 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 26/12/2000		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni con	

idato in Anagrafe Tributaria.

use le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (Decreto del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno dodici del mese di marzo, in Milano, Piazza Missori n. 2, in questo luogo su espressa richiesta delle parti,

12 marzo 2018.

Innanzi a me, **Avv. Paolo De Martinis, Notaio in Settimo Milanese**, con studio ivi alla Via dei Garibaldini n. 5, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, sono comparsi:

- da una parte:

[redacted] nato [redacted] domiciliato in [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted] domiciliata in [redacted] codice fiscale [redacted]

che dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni;

- e dall'altra parte:

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] domiciliata in [redacted] codice fiscale [redacted], cittadina [redacted]

che dichiara di conoscere e capire la lingua italiana e di



essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Dell'identità personale dei comparenti io Notaio sono certo.

I medesimi dichiarano e convengono quanto appresso:

ARTICOLO 1 (Consenso)

I signori [REDACTED]

cedono e vendono

alla signora [REDACTED] che accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare ubicata nel Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 5, e precisamente:

- appartamento posto al piano terra (rialzato) composto da due locali oltre cucina e servizi, con annesso vano di cantina al piano cantinato, il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 8, mappale 118. subalterno 702**, Viale dei Pini n. 5, piano S1-T, scala O, categoria A3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq 67, Rendita Euro 302,13.

Coerenze:

- dell'appartamento: enti comuni, ragione di terzi, pianerottolo scala comuni, ragioni di terzi, enti comuni;
- della cantina: ragioni di terzi, enti comuni, ragioni di terzi, corridoio comune d'accesso.

Il tutto salvo altri e come meglio indicato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 2 ottobre 1999, che si allega al presente atto sotto la



lettera "A".

La parte venditrice dichiara la conformità dei dati catastali e della suddetta planimetria allo stato di fatto della porzione immobiliare qui compravenduta.

Si dà atto che l'intestazione catastale della porzione immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Si precisa che il box ad uso autorimessa censito al foglio 8 mappale 188 sub. 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele non costituisce oggetto della presente compravendita e resta pertanto di proprietà della parte venditrice.

ARTICOLO 2 (Pertinenze)

La porzione immobiliare in oggetto si intende venduta ed acquistata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa trovasi attualmente, ben noto alla parte acquirente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nonché eventuali ragioni ed oneri condominiali, il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla medesima goduto a tutt'oggi.

E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

ARTICOLO 3 (Prezzo)

I signori [REDACTED]

dichiarano che il prezzo è stato tra le parti convenuto in



[REDACTED]
I predetti signori [REDACTED]

[REDACTED] previamente ammoniti da me Notaio sulla responsabilità penale cui va incontro chi rende dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del T.U. sulla documentazione amministrativa (D.P.R. n. 445/2000), dichiarano che il suddetto importo è così regolato:

a) [REDACTED] sono già stati versati prima di quest'atto dalla parte acquirente alla parte venditrice mediante:

- assegno postale non trasferibile n. [REDACTED] dell'importo di Euro [REDACTED] tratto in data 2 ottobre 2017 su [REDACTED], filiale di

[REDACTED] all'ordine di [REDACTED]

- assegno postale non trasferibile n. [REDACTED] dell'importo di Euro [REDACTED] tratto in data 18 dicembre 2017 su [REDACTED], filiale di

[REDACTED] all'ordine di [REDACTED];

- assegno postale non trasferibile n. [REDACTED] dell'importo di Euro [REDACTED] tratto in data 31 gennaio 2018 su [REDACTED] filiale di

[REDACTED] all'ordine di [REDACTED]

b) Euro [REDACTED] vengono pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice, contestualmente alla sottoscrizione di questo atto, mediante n. 1



(un) assegno circolare non trasferibile la fotocopia del quale si allega al presente atto sotto la lettera "B"; da detto allegato si evincono chiaramente, come le parti confermano, il numero di serie, l'importo, la data di emissione, l'emittente e/o il traente ed il beneficiario.

La parte venditrice riconosce di avere ricevuto dalla parte acquirente l'intera somma pattuita e rilascia pertanto alla medesima ampia, finale e liberatoria quietanza.

Ai fini fiscali e su richiesta espressa della parte acquirente fatta a me Notaio, le parti dichiarano che il valore catastale della porzione immobiliare in oggetto è di Euro [REDACTED]

[REDACTED]

Le parti dichiarano di essere state da me informate in merito alla possibilità di procedere al deposito del prezzo presso il Notaio rogante, ai sensi dell'articolo 1 comma 63 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dalla Legge n. 124/2017, e che le medesime dichiarano di non volersi avvalere di tale facoltà, rese edotte da me Notaio dei vantaggi e delle tutele offerte dalla lettera c) del citato comma 63.

ARTICOLO 4 (Possesso)

La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso giuridico della porzione immobiliare in oggetto, con tutti i conseguenziali effetti utili ed onerosi, mentre ne conseguirà la materiale disponibilità entro e non oltre il 26 marzo 2018.

Le parti convengono che il beneficiario di eventuali detra-

zioni fiscali derivanti dall'esecuzione di interventi di cui all'art. 4 D.L. n. 201/2011 convertito in Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e non ancora utilizzate alla data odierna, sarà, in luogo della parte acquirente, la parte venditrice.

ARTICOLO 5 (Provenienza)

In ordine alla provenienza, la parte venditrice dichiara che la porzione immobiliare sopra alienata le è pervenuta in forza di atto di compravendita in data 23 ottobre 2000 a rogito Notaio Stefano Venezia di Milano, repertorio n. 27552/2769, registrato all'Ufficio del Registro di Milano in data 2 novembre 2000 al n. 29369 serie IV, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 26 ottobre 2000 ai nn. 99149/67326, atto al quale le parti rinviano per tutti i patti, gli obblighi, le convenzioni, le eventuali servitù e le condizioni ivi espresse, che si hanno qui per integralmente ripetuti ed accettati.

ARTICOLO 6 (Garanzie)

La parte venditrice garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità della porzione immobiliare in oggetto e che sulla stessa non gravano oneri, nè iscrizioni e/o trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 26 ottobre 2000 ai nn.



99150/28516, a favore della [REDACTED]

(ora [REDACTED] già estinta nel debito, che la parte venditrice si obbliga a cancellare a propria cura e spese nel più breve tempo possibile.

Le ispezioni ipotecarie sono state completate in data odierna, con aggiornamento al giorno 10 marzo 2018.

La parte alienante dichiara che gli impianti posti a servizio della porzione immobiliare in oggetto sono conformi alle normative applicabili nel periodo della loro installazione e a quello della loro modifica.

La parte acquirente dichiara di avere accettato di acquistare il bene in oggetto, con i relativi impianti, nello stato in cui si trovano e pertanto provvederà a proprie cure e spese, ove necessario, ad adeguare gli impianti medesimi alla vigente normativa in materia di sicurezza, manlevando la parte venditrice da qualsiasi responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 7 (Concessione edilizia)

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica (Legge n. 47/1985, art. 40, e D.P.R. n. 380/2001 - Testo Unico sull'Edilizia) i signori [REDACTED] dichiarano:

- che la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto è avvenuta in conformità alla Concessione Edilizia n. 129/79, protocollo n. 8026, rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele in data 17 di-



cembre 1979;

e che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e/o concessori, anche in sanatoria.

La parte venditrice dichiara inoltre che sulla porzione immobiliare in oggetto non è stato effettuato alcun intervento ai sensi dell'art. 24 comma 2, lettere b) e c), del D.P.R. n. 380/2001; si assume pertanto tutte le responsabilità che dovessero evidenziarsi in relazione alla normativa edilizia, e si impegna a tenere sollevata la parte acquirente ed i suoi ulteriori aventi causa da qualsiasi onere e spesa derivanti da eventuali inosservanze della detta normativa, anche se ad oggi sconosciute, purchè poste in essere effettivamente entro la data odierna.

ARTICOLO 8 (Normativa sul risparmio energetico)

Ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera "C" attestato di prestazione energetica predisposto dal certificatore [REDACTED] e registrato al Catasto Energetico in data 2 maggio 2016, codice identificativo n. 1517300014516.

Al riguardo, la parte alienante dichiara che, dalla data della presentazione dell'attestato ad oggi, non sono stati eseguiti nell'unità immobiliare in contratto interventi idonei a pregiudicarne la prestazione energetica nè che la medesima è



stata oggetto di cambio di destinazione d'uso.

La parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sulla summenzionata normativa.

ARTICOLO 9 (Ipoteca legale)

La parte venditrice dispensa il Signor Conservatore del Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio di Milano dall'iscrivere ipoteca legale, cui la medesima espressamente rinunzia, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 10 (Spese)

Spese e conseguenziali del presente atto sono a carico della parte acquirente.

ARTICOLO 11 (Agevolazione fiscale)

Il trasferimento della porzione immobiliare di cui al presente atto è soggetto ad imposta di registro nella misura del 2% in quanto la parte acquirente chiede di avvalersi della relativa riduzione di imposta dichiarando:

- di obbligarsi a trasferire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi nel Comune ove si trova quanto trasferito con agevolazioni;
- e di non essere titolare di alcuno dei diritti specificati al primo comma, lettere b) e c) della nota II/bis all'art. 1 Parte prima della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, comma che si intende qui espressamente richiamato.



La signora [REDACTED] inoltre, in relazione alla presente vendita dichiara di non vantare alcun credito di imposta ai sensi dell'art. 7, 1° e 2° comma, della Legge 23 dicembre 1996 n. 446, da far valere sulle imposte dovute per il presente atto.

ARTICOLO 12 (Dichiarazione ai sensi della Legge n. 266/2005)

La parte acquirente dichiara di voler usufruire delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (determinazione della base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale), trattandosi di cessione di bene immobile tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale.

ARTICOLO 13 (Dichiarazione ai sensi del Decreto Legge n. 223/2006 convertito con Legge n. 248 del 4 agosto 2006)

I signori [REDACTED],
previamente ammoniti da me Notaio sulla responsabilità penale cui va incontro chi rende dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del T.U. sulla documentazione amministrativa (D.P.R. n. 445/2000), dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

ARTICOLO 14 (Trattamento dati personali)

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, le parti con-



traenti prendono atto che il Notaio rogante è il titolare del trattamento dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso delle parti, con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2016 del giorno 15 dicembre 2016, pubblicata in G.U. Serie Generale n. 303 del 29 dicembre 2016.

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte a mano e parte a macchina da me Notaio e da persona di mia fiducia su tre fogli per dodici facciate, del quale ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio nei modi di legge, alle ore 13,12 (tredici e minuti dodici).

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

F.to PAOLO DE MARTINIS Notaio (segue sigillo)



UFFICIO TERRITORIALE DI MILANO

Regione LOMBARDIA	Condominio di Via Dei Pini 5	
Provincia MILANO		
Comune di PIEVE EMANUELE	Unità Immobiliari	2929-2930-3851-3852-3853-3854-3855- 3856-3857-3858-3859-3860-3861
	Unità Locative	844



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO TABELLE MILLESIMALI ELABORATI PLANIMETRICI		
Elaborato il		Il Professionista
Visto Il Responsabile dell'Ufficio Territoriale		ARCHITETTO ANTONIO BRANCATISANO 
Data	Firma	

Stefano Pulcini
McLew & Wilson

[Signature]



INDICE

PARTE I°

Regolamento di condominio

- Art. 1 Oggetto
- Art. 2 ~~Obbligatorietà del regolamento e disposizioni richiamate~~
- Art. 3 Descrizione ed indicazione del Condominio
- Art. 4 Proprietà comuni
- Art. 5 Prescrizioni particolari
- Art. 6 Organi condominiali, amministratore e consiglieri
- Art. 7 Funzioni dell'amministratore
- Art. 8 Assemblea dei condomini
- Art. 9 Esercizio finanziario
- Art. 10 ~~Ripartizione delle spese~~
- Art. 11 Gestione finanziaria
- Art. 12 Uso degli appartamenti
- Art. 13 ~~Assicurazione dei fabbricati~~
- Art. 14 Ritiro documentazione da parte dell'amministratore
- Art. 15 Riferimenti al Codice Civile
- Art. 16 Avvio dell'amministrazione condominiale
- Elenco tabelle millesimali.

PARTE II°

Allegati

- Allegato A Tabelle millesimali
- Allegato B Estratto di mappa e Planimetria generale

N.B.:

- nel presente regolamento e negli atti cui viene allegato, i terreni e gli edifici sono indicati con le parole "mappale", "particella", "numero";
- le unità immobiliari sono rappresentate avendo per riferimento Via Dei Pini situata in basso;



REGOLAMENTO DEL COMPLESSO CONDOMINIALE
SITO A PIEVE EMANUELE IN VIA DEI PINI 5

PARTE I° - GENERALITA'

Articolo 1

OGGETTO

Il presente regolamento disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del Complesso Condominiale sito a Pieve Emanuele in Via dei Pini 5, costituito dagli immobili di seguito descritti, afferenti al foglio 8 della vigente mappa del Nuovo Catasto Terreni.

- Terreno mappale 105: area cortilizia, comune a tutto il condominio, nel cui sotterraneo sono stati ricavati n° 228 posti auto, con i relativi corseelli d'accesso a cielo libero
- Terreno mappale 117- le unità immobiliari del condominio sono le seguenti:
192 unità immobiliari (appartamenti e cantine) scale da A ad M
007 unità immobiliari (commerciali) scale da A ad M
001 unità immobiliari (fabbricato industriale-cabina Enel) scale da A ad M
009 unità immobiliari (depositi) scale da A ad M
001 unità immobiliari (portineria) scale da A ad M
- Terreno mappale 118- le unità immobiliari del condominio sono le seguenti:
052 unità immobiliari (appartamenti e cantine) scala O
003 unità immobiliari (depositi) scala O
- Terreno mappale 119- le unità immobiliari del condominio sono le seguenti:
052 unità immobiliari (appartamenti e cantine) scala N
003 unità immobiliari (depositi) scala N

Al NCEU le abitazioni, i locali commerciali, i depositi e i posti auto sono censiti alla Partita 1003777

Articolo 2

OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO
E DISPOSIZIONI RICHIAMATE

Alla osservanza del presente regolamento sono e saranno tenuti tutti i proprietari e, per quanto possa riguardarli, gli usufruttuari o aventi altro qualsivoglia titolo di uso o di godimento -anche locativo- di singole Unità Immobiliari comprese nel Condominio oggetto del presente Regolamento,

I cessionari delle suddette Unità Immobiliari, ai quali i rispettivi cedenti dovranno imporre, per la parte che gli riguarda, l'obbligo dell'osservanza del presente Regolamento nel titolo di cessione (contratto di locazione, contratto di comodato, cessione di uso o di godimento, ecc.), risponderanno in solido con i detti rispettivi cedenti delle violazioni del presente Regolamento.

Per quanto non diversamente stabilito, saranno osservate le disposizioni del Codice Civile e delle altre Leggi e Regolamenti emanati dalle

Il presente Regolamento, avendo lo scopo di conferire civile decoro agli immobili oggetto di esso e di consentire il pacifico e miglior godimento dei beni e servizi comuni, è comunque



McLean D. Wilson



vincolante, a prescindere dal disposto dei comma precedenti, per chiunque ed a qualsiasi titolo abbia con lo stesso un rapporto che risulti fra quelli disciplinati.

Articolo 3

DESCRIZIONE ED INDICAZIONE DEL CONDOMINIO

Il condominio di Via Dei Pini 5, composto dagli immobili elencati all'articolo 1, è situato su un terreno rettangolare, delimitato da due strade principali e due secondarie.

L'accesso al condominio si ha tramite scale e rampe che portano al portico al piano rialzato (distinto in catasto come P.T.), ogni scala di accesso alle unità immobiliari ha il proprio ingresso che dà sul portico.

Gli accessi al piano seminterrato si trovano sui tre lati del rettangolo (con l'esclusione della via Dei Pini) in cui è realizzato l'edificio, tramite rampe che lo collegano alla viabilità principale.

I posti auto, oltre a sottostare al piano seminterrato, sono collegati anche ai vani delle scale, da cui si può accedere alle altre unità immobiliari.

Nel piano seminterrato si trovano inoltre n° 5 centrali termiche, n° 5 centrali idriche, n° 31 locali tecnici (locali pattumiera, disimpegni...).

Edificio in linea

Al piano terreno, sono situati i locali commerciali, la portineria e gli accessi agli appartamenti (situati dal piano primo al piano ottavo) e al piano seminterrato.

Dal piano primo al piano ottavo della scala A troviamo 3 appartamenti per piano, per complessivi n° 24 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala B troviamo 2 appartamenti per piano, per complessivi n° 16 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala C troviamo 2 appartamenti per piano, per complessivi n° 16 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala D troviamo 2 appartamenti per piano, per complessivi n° 16 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala E troviamo 2 appartamenti per piano, per complessivi n° 16 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala F troviamo 2 appartamenti per piano, per complessivi n° 16 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala G troviamo 2 appartamenti per piano, per complessivi n° 16 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala H troviamo 2 appartamenti per piano, per complessivi n° 16 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala I troviamo 2 appartamenti per piano, per complessivi n° 16 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala L troviamo 2 appartamenti per piano, per complessivi n° 16 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala M troviamo 3 appartamenti per piano, per complessivi n° 24 appartamenti.

Edificio a Torre scala "N"

Al Piano Terra sono situati n° 4 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala N troviamo 6 appartamenti per piano.





Nell'intera torre si trovano complessivamente n° 52 appartamenti.

Edificio a Torre scala "O"

Al Piano Terra sono situati n° 4 appartamenti.

Dal piano primo al piano ottavo della scala O troviamo 6 appartamenti per piano.

Nell'intera torre si trovano complessivamente n° 52 appartamenti.

Il complesso condominiale è illustrato sullo stralcio di mappa catastale 1:1000 è nella planimetria generale di tutti i piani in scala 1:500.

Le planimetrie dei piani dei fabbricati, allegati alla presente, hanno valore illustrativo delle U.I. e non indicativo per quanto riguarda le misure.

Le competenze delle Proprietà costituenti il Condominio sono regolate con le "Tabelle Millesimali"

PARTE II - DISCIPLINA DEI RAPPORTI CONDOMINIALI

Articolo 4

PROPRIETA' COMUNI

Le parti comuni del condominio si distinguono in:

- 1) "proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i Condomini";
- 2) "proprietà comuni in modo indivisibile tra i soli Condomini proprietari di Unità Immobiliari di ogni singolo edificio", con riferimento alle singole scale.

1) Proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i Condomini:

A norma dell'Art. 1117 c.c., se il contrario non risulta dal titolo, sono di proprietà comune i seguenti spazi e strutture:

- l'area sulla quale sorge la costruzione,
- le fondazioni, la struttura portante, i muri perimetrali, i tetti, le terrazze di copertura, i paramenti esterni, i cornicioni, le decorazioni esterne;
- le grondaie;
- gli impianti di fornitura idrica, elettrica e l'impianto fognante fino ai punti di diramazione verso i locali di proprietà esclusiva;
- gli altri impianti comuni residenziali, compresi i relativi locali: il citofono, l'impianto idrico antincendio le apparecchiature particolari a servizio dell'impianto idrico (autoclavi, serbatoi) e dell'impianto fognante;
- la scala d'accesso ai piani, anditi e pianerottoli, comprese le ringhiere e le decorazioni, la scala d'accesso alle cantine ed i relativi corridoi;
- il portone, l'androne, gli anditi di passaggio, i cancelli comuni, le rampe, la corte;
- qualsiasi altro spazio destinato originariamente al servizio comune.

2) Proprietà comuni in modo indivisibile tra i soli Condomini proprietari di Unità Immobiliari di ogni singolo edificio:

Le porte d'ingresso agli appartamenti, gli infissi esterni degli appartamenti, le serrande dei locali sotterranei, le porte delle cantine sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini, hanno l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea per quanto riguarda le opere necessarie alla salvaguardia del decoro architettonico dell'edificio. I muri divisorii, gli spazi

McLan & wlas

[Signature]



contigui appartenenti a diversi condomini, sono di proprietà dei due confinanti, sia che separano appartamenti o balconi, sia che spazi accessori (cantine, soffitte). Le opere di finitura dei balconi, sono di proprietà del condomino proprietario del balcone, eccezione fatta per gli elementi aventi prevalentemente funzione architettonica della facciata. I pilastri delle balaustre e le fioriere fisse sono mantenute, al 50 per cento, dal condominio e dal condomino proprietario, riconoscendo a questi elementi una funzione utile per il condominio. La struttura dei balconi, facendo parte continua con l'intelaiatura portante dell'edificio, è proprietà comune. Il sovraccarico accidentale sui balconi non deve essere superiore a 200 Kg/mq, indipendentemente dai maggiori sovraccarichi assunti nei calcoli della struttura. La proprietà dei beni sopraelencati si ripartisce, per ogni singolo edificio, per ogni singola scala di edificio e per le autorimesse, fra i Condomini proprietari delle Unità Immobiliari proporzionalmente ai millesimi di cui alle tabelle allegate al presente Regolamento come segue:

Descrizione	Valori generali di proprietà
A Proprietà individuali	Valori generali di proprietà
A1 Sottotabella Accesso Posti Auto Scala Dx	Valori generali di proprietà
A2 Sottotabella Accesso Posti Auto Scala Sx	Valori generali di proprietà
A3 Sottotabella Parti Comuni Posti auto	Valori generali di proprietà
A4 Sottotabella Proprietà Comuni Scale da A ad M	Valori generali di proprietà
A5 Sottotabella Parti Comuni Scala N	Valori generali di proprietà
A6 Sottotabella Parti Comuni Scala O	Valori generali di proprietà
A7 Sottotabella Parti C. Piano S1 Scale da A a M	Valori generali di proprietà
A8 Sottotabella Parti Comuni Piano S1 Scala N	Valori generali di proprietà
A9 Sottotabella Parti Comuni Piano S1 Scala O	Valori generali di proprietà
BA Tabella Scale ed Ascensore" Scala A"	Prima e seconda metà scale
BB Tabella Scale ed Ascensore" Scala B"	Prima e seconda metà scale
BC Tabella Scale ed Ascensore" Scala C"	Prima e seconda metà scale
BD Tabella Scale ed Ascensore" Scala D	Prima e seconda metà scale
BE Tabella Scale ed Ascensore" Scala E"	Prima e seconda metà scale
BF Tabella Scale ed Ascensore" Scala F"	Prima e seconda metà scale
BG Tabella Scale ed Ascensore" Scala G	Prima e seconda metà scale
BH Tabella Scale ed Ascensore" Scala H"	Prima e seconda metà scale
BI Tabella Scale ed Ascensore" Scala I"	Prima e seconda metà scale
BL Tabella Scale ed Ascensore" Scala L"	Prima e seconda metà scale
BM Tabella Scale ed Ascensore" Scala M"	Prima e seconda metà scale
BN Tabella Scale ed Ascensore" Scala N"	Prima e seconda metà scale
BO Tabella Scale ed Ascensore" Scala O"	Prima e seconda metà scale
D1 Tabella Riscaldamento "Scale A-B-C" -C.T. n°1	Riscaldamento comune
D2 Tabella Risc. "Scale D-E-F-1/2 G dx" - C.T. n°2	Riscaldamento comune
D3 Tabella Risc. "Scale 1/2 G sx -H-I-L-M" C.T. n°3	Riscaldamento comune
D4 Tabella Riscaldamento "Scala N" - C.T. n°4	Riscaldamento comune
D5 Tabella Riscaldamento "Scala O" - C.T. n°5	Riscaldamento comune

Le suddette Tabelle sono sintetizzate nel PROSPETTO RIASSUNTIVO di tutti i millesimi (di ciascun edificio), nel quale sono rappresentati anche i millesimi del complesso condominiale relativi alle singole U.I., al fine di evidenziare il valore globale di ciascun cespite.



Articolo 5

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I fabbricati, i cortili, le recinzioni e tutte le altre opere ed impianti costituenti il condominio devono conservare un livello civile e decoroso.

Pertanto ogni attività che -anche se da un punto di vista immediato possa riguardare le proprietà esclusive- abbia invece un riflesso od interesse condominiale, dovrà sempre essere disposta od autorizzata dall'Assemblea, ed attuata a cura o sotto la sorveglianza dell'Amministratore.

Tra tali attività deve intendersi ricompresa in via esemplificativa, ma non tassativa, la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna del fabbricato.

Tutti i Condomini e loro aventi causa specificati all'art. 2 sono tenuti ad osservare il presente Regolamento ed in particolare sono tenuti a rispettare quanto segue:

1) Obblighi

- a) consentire che all'interno delle proprietà private si proceda a constatazioni e controlli occorrenti per la manutenzione di parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti e servizi; e, qualora sia necessario procedere all'interno delle proprietà private all'esecuzione dei conseguenti lavori, consentire nelle dette proprietà l'introduzione e l'apposizione di scale, ponteggi, bilance e simili, nonché il transito all'interno delle proprietà stesse del personale adibito ai lavori, per il tempo strettamente indispensabile;
- b) procedere tempestivamente alle manutenzioni necessarie nelle proprietà esclusive e di spettanza delle stesse, specie se riguardanti gli impianti, riconoscendo in caso contrario il diritto del Condominio di sostituirsi agli onerati in tale esecuzione, fornendo i dovuti consensi per tutti gli interventi di cui alla precedente lettera a); nonché se del caso, in relazione alla prima parte della presente lettera b), per quelli su parti private che ne avessero bisogno; il tutto salva rivalsa sugli onerati, anche nei modi di cui al comma VII del successivo art. 10;
- c) dare notizia all'Amministratore prima di intraprendere l'esecuzione di opere e lavori nei locali di proprietà esclusiva, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità o il decoro del fabbricato, o di parte di esso, o degli impianti comuni; sottoponendosi poi, per la relativa esecuzione, alle prescrizioni dello stesso Amministratore, specie per quanto concerne il passaggio di esecutori e materiali nelle parti comuni;
- d) dare comunicazione e documentazione all'Amministratore, a mezzo raccomandata AR, delle cessioni del diritto di proprietà o di usufrutto o d'uso o di abitazione dell'Unità Immobiliare, entro 15 giorni, con indicazione degli estremi del titolo di cessione. In difetto il cedente sarà tenuto solidalmente con il cessionario di tali diritti a rispondere di tutti gli obblighi attribuiti alla qualità di Condominio dalla legge e dal presente regolamento, con particolare riferimento al pagamento delle spese condominiali; e non potrà in ogni caso essere da chiunque opposto difetto di convocazione per le eventuali Assemblee indette nel frattempo;
- e) notificare all'Amministratore il proprio domicilio ed ogni successivo mutamento del medesimo; in mancanza di tali comunicazioni, i Condomini si intenderanno domiciliati, a tutti gli effetti di legge e delle presenti norme, presso l'ultimo domicilio formalmente notificato. E' inteso che vale anche in quest'ipotesi la prescrizione di cui all'ultima parte della precedente lettera d) per quanto concerne le convocazioni assembleari;

- f) dare notizia all'Amministratore a mezzo raccomandata AR, entro 15 giorni, della locazione delle Unità Immobiliari con le generalità del locatario e della successiva risoluzione, inserendo in ogni caso nel relativo contratto di locazione l'obbligo, per il locatario, del rispetto del presente Regolamento e di tutte le altre prescrizioni amministrative ed assembleari che intervenissero successivamente; resta inteso che comunque i Condomini rispondono in via solidale con i rispettivi locatari di ogni violazione;
- g) provvedere, ove le unità immobiliari dovessero rimanere per qualche tempo disabitate, alla chiusura delle prese d'acqua; del gas e di elettricità, comunicando inoltre all'Amministratore il recapito in Pieve Emanuele del detentore delle chiavi, per il caso che si verifichi la necessità di accedere nei locali stessi in via di emergenza.
- 2) Divieti:
- a) è proibito ogni uso delle Unità Immobiliari che sia contrario al decoro del fabbricato ed al buon nome dei Condomini;
- b) è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti del fabbricato e comunque di quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;
- c) è vietato eseguire scavi di qualunque genere nel sottofondo dell'edificio anche se essi non arrechino danni agli altri condomini od alle murature portanti dell'edificio stesso;
- d) è vietato realizzare sia all'interno che all'esterno di singole Unità Immobiliari qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini;
- e) è vietato destinare le Unità Immobiliari ad uso di studio medico, anche privato, specializzato in malattie infettive o contagiose; di qualsiasi attività insalubre o contraria all'igiene; di agenzia di collocamento; di qualsiasi attività in genere che possa comportare scuotimento od oscillazione del fabbricato;
- f) è vietato mantenere o allevare nelle Unità Immobiliari animali non domestici e, fra questi, quelli di bassa corte; inoltre la presenza nelle Unità Immobiliari stesse di animali domestici dovrà essere rigorosamente conformata alle vigenti prescrizioni di legge e dei regolamenti in materia veterinaria, di igiene e sanità. I proprietari di detti animali dovranno curare scrupolosamente che gli animali medesimi non imbrattino o danneggino le parti comuni e comunque non infastiscano od arrechino turbamento alcuno ai residenti nel Condominio. Per quanto concerne i cani, i proprietari dovranno in genere curare che, quando transitano nelle parti comuni, siano muniti di museruola e guinzaglio;
- g) è vietata l'apposizione di targhe negli androni e nelle scale -tranne, in queste ultime, delle targhette nominative sui portoncini d'ingresso delle abitazioni- senza l'autorizzazione dell'Assemblea; per le targhe od insegne esterne sui locali commerciali, fermo il diritto al mantenimento di quelle esistenti alla formazione del presente regolamento, resta stabilito che in futuro qualunque installazione, variazione ed integrazione sarà consentita dall'Assemblea subordinatamente all'ottenimento, da parte degli interessati, delle prescritte autorizzazioni comunali, che dovranno essere esibite all'Amministratore del Condominio;
- h) è vietato occupare, anche temporaneamente, luoghi e spazi comuni con mobilio, masserizie, scatolame, cartonaggi, attrezzature di qualunque genere ed altro qualsivoglia materiale; in caso di infrazione a questo divieto e di inadempienza all'invito all'immediata rimozione che fosse rivolto dall'Amministratore, quest'ultimo vi provvederà



a spese dell'inadempiente, anche con eventuale ricorso alla procedura di cui al comma VII del successivo art.10;

- i) è vietato occupare anche temporaneamente con qualsiasi materiale od automezzo gli spazi pavimentati destinati a manovra dei Vigili del fuoco accessibili dagli appositi passi carrai.

Articolo 6

ORGANI CONDOMINIALI:

AMMINISTRATORE E CONSIGLIERI DI CONDOMINIO

- 1) Il mandato di amministrazione del Condominio è conferito dall'Assemblea generale di esso e secondo le norme di legge, a persona fisica o giuridica in possesso dei necessari requisiti di serietà, professionalità, esperienza, organizzazione e capacità finanziaria. La riconferma dell'Amministratore deve essere effettuata dall'Assemblea generale secondo le norme del Codice Civile.
In ogni caso l'Amministratore uscente resta in carica per l'ordinaria gestione, con tutti i poteri e gli obblighi di legge, fin quando non sia nominato il successore.
L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio ai sensi dell'art. 1131 del Codice Civile.
- 2) L'Assemblea generale può nominare un Consiglio condominiale formato da due o tre Condomini. I Consiglieri restano in carica per la durata dell'esercizio di gestione per cui sono stati eletti e comunque sino a sostituzione e sono rieleggibili.
- 3) I Consiglieri hanno funzione consultiva dell'Amministratore e possono esercitare il controllo amministrativo e contabile della gestione, riferendone eventualmente all'Assemblea con motivata relazione.
- 4) Per la loro attività i Consiglieri non hanno diritto a compenso, salvo il rimborso di eventuali spese.

Articolo 7

FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Ad integrazione e prescrizione dei compiti ed attribuzioni conferiti dall'art. 1130 del Codice Civile all'Amministratore, questi:

- a) provvede all'amministrazione ordinaria del Condominio, nonché alla gestione straordinaria nei limiti, e secondo le direttive, stabiliti dall'Assemblea; o, in caso di urgenza e conformemente a legge, di propria iniziativa, con l'obbligo di riferire prontamente all'Assemblea;
- b) compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio finanziario e la ripartizione fra i Condomini secondo le norme generali di legge e quelle particolari stabilite dal successivo art. 10
- c) alla fine di ogni esercizio compila il consuntivo dell'amministrazione tenuta con la relativa ripartizione - predisposta come sopra - e la determinazione dei saldi, e lo sottopone, nel termine di tre mesi dalla scadenza dell'esercizio stesso, all'approvazione dell'Assemblea;
- d) provvede - occorrendo coattivamente a norma dell'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e sempre che non intenda avvalersi della procedura

McEwan & Sons

[Signature]



- alternativa di cui al comma VII del successivo art. 10 - alla riscossione dei contributi dovuti dai Condomini. Provvede correlativamente al pagamento delle spese gestionali;
- e) assume e licenzia l'eventuale personale a servizio del Condominio ed esercita la sorveglianza sullo stesso;
 - f) stipula i contratti di fornitura ed appalto per opere, lavori e servizi di interesse condominiale; direttamente per le voci inserite nei preventivi ordinari gestionali approvati dall'Assemblea; e secondo le direttive di quest'ultima e sentito eventualmente il Consiglio per le voci straordinarie
 - g) compie tutti gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia, senza indugi, all'Assemblea;
 - h) conserva i libri dei verbali delle Assemblee e le scritture contabili condominiali, l'elenco dei proprietari, con le generalità, domicilio e residenza relativi, nonché gli estremi del titolo acquisito e l'inventario delle cose mobili di proprietà comune, od i supporti magnetici sostitutivi di tutto quanto innanzi elencato, ove l'amministrazione sia tenuta, totalmente o parzialmente, con sistemi informativi.

Nel caso di cessione del mandato, di rinuncia o di revoca, l'Amministratore uscente deve consegnare al successore, entro 90 giorni dalla sostituzione, il rendiconto con i documenti giustificativi e l'eventuale saldo attivo della gestione, nonché quanto specificato alla precedente lettera h).

Articolo 8

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

La convocazione, lo svolgimento e le attribuzioni delle Assemblee dei Condomini sono regolati dalla legge.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare, un altro condomino od altra persona con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

La delega è valida unicamente per l'assemblea alla quale l'invito si riferisce. Non si possono conferire più di due deleghe alla stessa persona, né conferire deleghe all'amministratore.

E' illegale la delega a terzi da parte del delegato.

Articolo 9

ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario del Condominio è annuale, con inizio al 1° ottobre d'ogni anno e termina al 30 settembre di quello successivo.

Articolo 10

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

- l) Per la ripartizione delle spese di gestione del Condominio si applicano in via generale le norme del Codice Civile ed in particolare quanto di seguito espressamente disposto; tenuto conto altresì che non è mai consentita in alcun caso e per qualunque motivo la rinuncia ai servizi condominiali e comunque che la mancata utilizzazione di essi, attuata per iniziativa unilaterale, non comporta il sollievo dalle relative contribuzioni.



In particolare la ripartizione delle spese avviene

per quanto concerne le proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i Condomini

- a) in base ai millesimi della Tabelle elencate all'art. 4 (millesimi generali complesso condominiale)
- spese generali di condominio come: assicurazioni, imposte, tasse e contributi comunali gravanti sull'intero Condominio, compenso per l'Amministratore ed I.V.A. relativa, esercizio dell'Amministrazione;
 - spese di esercizio, utilizzazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ripristino dei beni, impianti e manufatti di cui all'art. 4;

per quanto concerne le proprietà comuni in modo indivisibile tra i soli Condomini proprietari delle U.I. di singolo edificio (art. 4)

Ripartizione particolare di alcune spese

La spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ricostruzione dell'impianto citofonico, per quanto concerne la parte centralizzata, sarà suddivisa per unità di ascolto; mentre resta a carico dei signori Utenti quella della parte interna dell'impianto, dalla diramazione delle scatole di derivazione di piano sino all'apparecchiatura citofonica all'interno delle rispettive Unità Immobiliari.

La spesa di ripartizione dei consumi idrici sarà ripartita in base alle determinazioni dell'assemblea dei Condomini.

- II) Altri criteri di ripartizione in ordine a spese qui non previste saranno stabiliti dall'Assemblea, su proposta dell'Amministratore, sentito il parere dei Consiglieri.
- III) Le quote dovute dai condomini per le spese di cui al presente articolo sono suddivise - salva diversa determinazione - in quattro trimestralità anticipate a partire dall'inizio dell'esercizio finanziario e debbono essere corrisposte entro 20 giorni dall'inizio di ciascun trimestre costituente data di scadenza (1° ottobre, 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio).
- IV) Il Condomino si presume legalmente informato dell'obbligo del pagamento e delle relative scadenze con la notifica dei verbali assembleari di approvazione delle varie spese; restando sempre l'eventuale avviso, inviato in proposito dall'Amministratore, atto di pura correttezza del medesimo, mai invocabile come presupposto per il pagamento da parte del Condomino. Questi, pertanto, è costituito in mora, senza necessità d'intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento entro il termine di cui al comma precedente.
- V) Ogni versamento non può essere imputato che al debito più antico, anche nel caso di successione nella persona dell'Amministratore.
- VI) Il ritardo nel versamento delle quote dovuto comporterà l'obbligo del pagamento, a favore della gestione comune, degli interessi di mora ad un saggio annuo pari alla misura degli interessi legali vigenti al momento del verificarsi della inadempienza e con un minimo del 10% sulla somma dovuta.
- VII) Nel caso di morosità l'Amministratore, attuerà la procedura di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile con facoltà di sospendere il Condominio

[Handwritten signatures]
N. M. M. S. W. S. S.



moroso da oltre 1 semestre, l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

- VIII) Per le Unità Immobiliari concesse in locazione o ad altro titolo, nel caso in cui per disposizione contrattuale o di legge tutte o parte delle spese di gestione - ivi incluso il riscaldamento - siano poste a carico del cessionario, l'Amministrazione condominiale resta del tutto estranea al relativo rapporto, nel caso in cui la richiesta dei pagamenti dovuti, fatta al cessionario non fosse dal medesimo onorata, in tal caso pertanto i pagamenti devono essere direttamente regolati dal proprietario con facoltà di rivalsa nei confronti del cessionario stesso.

Articolo 11

GESTIONE FINANZIARIA

I preventivi per la gestione del Condominio sono predisposti dall'Amministratore con criteri di prudenza ed oculatezza, dimensionandoli opportunamente ed in modo da evitare il più possibile la formazione di sbilanci gestionali con conseguenti congruagli a debito dei condomini.

I preventivi dovranno poi sempre ed obbligatoriamente recare un fondo riserva di misura contenuta fra un minimo del 10% ed un massimo del 15% dei totali dei preventivi stessi.

Scopo del fondo di riserva, sul quale i Condomini non potranno mai chiedere di imputare le quote condominiali di spettanza, è quello:

- 1) di sopperire ad eventuali deficienze di cassa per sbilanci gestionali;
- 2) di sopperire alle deficienze di cassa determinate dalla deprecata, non ammessa morosità dei condomini, per il tempo necessario a realizzare il credito condominiale;
- 3) di sopperire ad eventuali esigenze improvvise ed eccezionali.

Il fondo di riserva va annualmente reintegrato nella parte utilizzata ed adeguato alla proporzione sopra indicata.

La gestione finanziaria deve svolgersi esclusivamente su conti correnti postali e/o bancari intestati espressamente al Condominio.

Spetta all'Amministratore di accendere i conti correnti ed operare sugli stessi restando in particolare riservata al medesimo la firma di traenza.

Per assicurare la gestione ordinaria del Condominio e finquando l'Assemblea non abbia approvato il preventivo gestionale, l'Amministratore resta autorizzato a porre in esazione per ratei -con obbligatorietà di pagamento da parte dei Condomini a norma di legge e del presente Regolamento- l'ultimo preventivo precedentemente approvato.

PARTE III- NORME TRANSITORIE

Articolo 12

USO DEGLI APPARTAMENTI

Gli appartamenti degli edifici sono destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione.

Ogni diverso uso deve essere consentito dall'Assemblea con la maggioranza stabilita dal 20 comma dell'art. 1136 del Codice Civile.



L'Assemblea può stabilire un Regolamento interno per quanto concerne i rapporti di convivenza fra gli abitanti degli edifici, siano essi Condomini o inquilini.
E' vietato sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti e del terrazzo, far ristagnare sui pavimenti stessi acque che possano causare infiltrazioni nel solaio, nonché manomettere, senza autorizzazione, gli impianti comuni.

Articolo 13

ASSICURAZIONE DEI FABBRICATI

Il Condominio è tenuto a provvedere all'assicurazione dei fabbricati contro i danni dell'incendio, dello scoppio di gas, della caduta del fulmine e danni a terzi.

Spetta all'Assemblea dei Condomini scegliere gli istituti assicuratori e determinare la misura del capitale da assicurare e le sue eventuali variazioni.

La F.S. S.p.A. provvederà a convocare l'Assemblea dei Condomini per la nomina dell'Amministratore del Condominio ed ove in tale riunione l'Assemblea non abbia a provvedere a tale nomina la F.S. S.p.A. provvederà a nominare l'Amministratore del Condominio con durata in carica sino a quando l'Assemblea dei Condomini, in altra seduta regolarmente indetta, non provvederà alla sua sostituzione.

Articolo 14

RITIRO DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore del Condominio provvederà a ritirare dai competenti uffici delle F.S. S.p.A. i documenti relativi alla gestione per il periodo antecedente alla sua nomina a partire dalla data di costituzione "ex legge" del Condominio e compilerà il rendiconto che verrà sottoposto per la sua approvazione all'Assemblea dei Condomini sulla base dei documenti ricevuti dalle F.S. S.p.A.

Articolo 15

RIFERIMENTI AL CODICE CIVILE

Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun Condomino risultanti dagli atti di acquisto e non siano in contrasto con le norme sancite dagli artt. 1118, 1119, 1120, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1135, 1136, 1137, del vigente Codice Civile.

Articolo 16

AVVIO DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il primo esercizio di gestione si chiuderà al

1 Si consiglia formato da due o tre Condomini

