# ALLEGATO 7
# APE e ricevuta di trasmissione al SIERT

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32:429e9bd2414d41517

REGIONE TOSCANA

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001081216 — VALIDO FINO 01/10/2036

APE

## DATI GENERALI

| | | |
|---|---|---|
| Destinazione D'uso<br>☒ Residenziale<br>☐ Non Residenziale<br>Classificazione D.P.R. 412/93:<br>E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo | Oggetto dell'attestato<br>☐ Intero edificio<br>☒ Unita' immobiliare<br>☐ Gruppo di unita' immobiliari<br>Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 52 | ☐ Nuova costruzione<br>☐ Passaggio di proprieta'<br>☐ Locazione<br>☐ Ristrutturazione importante<br>☐ Riqualificazione energetica<br>☒ Altro: Proc. Es. 149/2025 |

Dati identificativi



Comune: Grosseto
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA QUARZO 6
Piano: 2-3
Interno: -
Coordinate GIS: 42.7767105 N; 11.0905579 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 2003
Superficie utile riscaldata (m²): 49.2
Superficie utile raffrescata (m²): 49.2
Volume lordo riscaldato (m³): 173.89
Volume lordo raffrescato (m³): 173.89

| Comune catastale | Grosseto (E202) | Sezione | | Foglio | 85 | Particella | 2227 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Subalterni | da 28 a 28 | da | a | da | a | da | a |

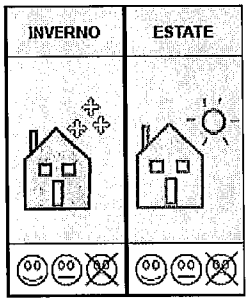
Servizi energetici presenti

| | | |
|---|---|---|
| ☒ Climatizzazione invernale | ☐ Ventilazione meccanica | ☐ Illuminazione |
| ☒ Climatizzazione estiva | ☒ Prod. acqua calda sanitaria | ☐ Trasporto di persone o cose |

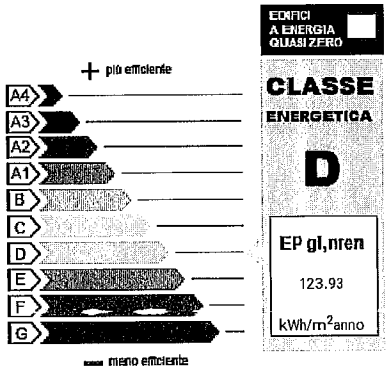
## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato




Prestazione energetica globale




Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 (0.20)

Se esistenti: D(131.18)



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e037a9e702b32c429e9bd2414d41517

REGIONE TOSCANA

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE UNICO: 10010810216 VALIDO FINO 01/10/2036

APE toscana

## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonch una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantita' annua consumata in uso standard | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|---|---|---|---|
| ☒ | Energia elettrica da rete | 463 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile<br>EPgl,nren<br>123.93<br>kWh/m² anno |
| ☒ | Gas naturale | 524 Sm³ | |
| ☐ | GPL | | |
| ☐ | Carbone | | |
| ☐ | Gasolio | | |
| ☐ | Olio combustibile | | |
| ☐ | Biomasse solide | | Indice della prestazione energetica rinnovabile<br>EPgl,ren<br>4.42<br>kWh/m² anno |
| ☐ | Biomasse liquide | | |
| ☐ | Biomasse gassose | | |
| ☐ | Solare fotovoltaico | | |
| ☐ | Solare termico | | |
| ☐ | Eolico | | Emissioni di CO2<br>23.87<br>kg/m² anno |
| ☐ | Teleriscaldamento | | |
| ☐ | Teleraffrescamento | | |
| ☐ | Altro: | | |

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una Ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,\ nren}$ kWh/m²anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|---|---|---|---|---|---|
| REN3 | Sostituzione impianto | NO | 0 | B<br>(83.99 kWh/m²anno) | B<br>83.99 kWh/m²anno |



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ed37a9e702b32f42e9b02414d41517

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

| | | |
|---|---|---|
| Energia esportata | 0 kWh/anno | Vettore energetico: Energia elettrica |

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|---|---|---|
| V - Volume riscaldato | 173.89 | $m^3$ |
| S - Superficie disperdente | 78.9 | $m^2$ |
| Rapporto S/V | 0.4537 | |
| $EP_{H,nd}$ | 37.38 | $kWh/m^2anno$ |
| $A_{sol}/A_{sup,utile}$ | 0.035 | - |
| $Y_{IE}$ | 0.5162 | $W/m^2K$ |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Climatizzazione invernale | Caldaia standard | 2003 | codice catasto omesso | Gas naturale | 24 | 0.48 $n_h$ | 0.17 | 77.67 |
| Climatizzazione estiva | HP elettrica aria-acqua | 2003 | | Energia elettrica | 4.85 | 1.16 $n_c$ | 3.97 | 16.49 |
| Prod. acqua calda sanitaria | Caldaia standard | 2003 | | Gas naturale | 24 | 0.61 $n_w$ | 0.27 | 29.76 |
| Impianti combinati | | | | | | | | |
| Produzione da fonti rinnovabili | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | |



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e037a9e702b32042989b0241404f617

REGIONE TOSCANA

SIERT
Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana
http://siert.regione.toscana.it

AGENZIA REGIONALE RECUPERO RISORSE

SISTEMA INFORMATIVO APE

Data Ape:01/10/2026

Con la presente si attesta che il tecnico [redacted] ha trasmesso telematicamente in data 02/10/2026 L'APE id: 0001081216 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000428650

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E202.0.85.2227.28

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

# ALLEGATO 8
# Risposta della Regione Toscana per Usi Civici

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32429e9bd2414d41517

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

**Direzione**
**Agricoltura e sviluppo rurale**

**Settore Attività gestionale in agricoltura sul livello territoriale di Siena e Grosseto- Gestione Programmazione LEADER - Usi Civici –**

**Oggetto:** Usi civici comune di Grosseto

Arch. Cecilia Luzzetti

Si comunica che il bene identificato al Catasto fabbricati del Comune di GROSSETO (GR), Foglio 85, Particella 2227, subalterni 28 e 44 non è interessato dalla presenza di Usi Civici.

..Cordiali saluti

**Firenze**, *data del protocollo*

**IL DIRIGENTE**
**Daniele Visconti**

SP

50127 Firenze, Via di Novoli, 26
simona.pieri@regione.toscana.it Tel. 055/4386468
regionetoscana@postacert.toscan

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

# ALLEGATO 9
## Documentazione del Condominio

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

StudioGiesse Grosseto

# Situazione versamenti

**Condominio 020 Complesso residenziale Le Gemme - C. Fisc.** [redacted]

Le Gemme 4/6/8 - 58100 Grosseto (GR)

Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci [redacted]

[redacted]

Unità imm. **B18, G43**

## Esercizio 2026

| Rata | Da versare | Versato | Residuo | |
|---|---|---|---|---|
| 01/01/2026 Saldi prec. | 4.479,42 | 350,00 | 4.129,42 | Scaduta |
| ~~15/01/2026 1^ rata GEN/FEB26~~ | ~~131,67~~ | ~~0,00~~ | ~~131,67~~ | ~~Scaduta~~ |
| 01/03/2026 2^ rata MAR/APR26 | 131,67 | 0,00 | 131,67 | Scaduta |
| 01/05/2026 3^ rata MAG/GIU 26 | 131,67 | 0,00 | 131,67 | Scaduta |
| 01/07/2026 4^ rata LUG/AGO26 | 131,67 | 0,00 | 131,67 | Scaduta |
| 01/09/2026 5^ rata SET/OTT26 | 131,67 | 0,00 | 131,67 | |
| 01/11/2026 6^ rata NOV/DIC26 | 131,69 | 0,00 | 131,69 | |
| **Totale** | **5.269,46** | **350,00** | **4.919,46** | |

| Versamenti effettuati | Rif. pag. | Versato | Prot./Descr. |
|---|---|---|---|
| 08/01/2026 B18 | Bonifico | 350,00 | R39 Acconto saldi esercizi precedenti |
| **Totale** | | **350,00** | |

**Ad oggi risultano scadute rate pari a 4.656,10 Euro.**

## Esercizio Sostituzione serbatoio autoclave civico n.6

| Rata | Da versare | Versato | Residuo | |
|---|---|---|---|---|
| 10/12/2025 Rata n. 1 | 100,00 | 0,00 | 100,00 | Scaduta |
| **Totale** | **100,00** | **0,00** | **100,00** | |

| Versamenti effettuati | Rif. pag. | Versato | Prot./Descr. |
|---|---|---|---|
| **Totale** | | **0,00** | |

**Ad oggi risultano scadute rate pari a 100,00 Euro.**

**TOTALE COMPLESSIVO:**

Dovuto: 5.369,46 Versato: 350,00 Residuo: 5.019,46 (di cui 4.756,10 scaduto)



[redacted]

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013 Iscrizione commissione registro amministratori imm.ri Confedilizia Grosseto n. 74

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO e TABELLE MILLESIMALI, per la ripartizione delle spese del fabbricato a destinazione residenziale sito in Grosseto, Lotto n. 4 Complesso residenziale "Le Gemme".

Il fabbricato in oggetto è costituito da:

1) piano seminterrato comprendente le autorimesse private, n. 3 ripostigli ed altri locali di pertinenza diretta degli appartamenti; e dove sono altresì ubicati i locali autoclave;
2) piani rialzato, primo, secondo e sottotetto, comprendenti n° 23 appartamenti di civile abitazione.

Poiché tale fabbricato viene a trovarsi in regime di condominio, sarà disciplinato dal presente

# REGOLAMENTO

## Art. 1 - Efficacia del Regolamento

Le norme del presente regolamento valgono per tutti i proprietari delle unità immobiliari comprese nel fabbricato, ed hanno effetto anche nei riguardi dei loro successori non soltanto a titolo universale, ma anche a titolo particolare.

## Art. 2 - Parti comuni a tutte le unità immobiliari

Formano oggetto di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile fra i proprietari di tutte le unità immobiliari le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, ed in generale tutte le porzioni sulle quali non possa alcun condomino vantare la proprietà esclusiva, giustificata da titolo. In particolare, formano oggetto di proprietà comune: il suolo su cui sorge il fabbricato, il sottosuolo, le fondamenta, i muri maestri perimetrali, i pilastri e le travi che sono necessari alla statica dell'edificio, le facciate esterne, le opere di recinzione che delimitano le aree comuni, le coperture e relative pertinenze (grondaie, pluviali), i locali autoclave e relativi impianti, le scale ed in generale tutte le altre aree coperte e scoperte di uso comune; la rete fognaria orizzontale e verticale di scarico, dall'innesto alla fognatura comunale fino al punto di diramazione alle unità immobiliari servite; gli impianti idrici, elettrici e del gas fino al punto di diramazione degli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; gli ascensori, gli impianti citofonici e telefonici, le antenne televisive centralizzate.

I balconi, le terrazze, le serrande delle finestre, le porte per l'accesso alle unità immobiliari dei vari piani, sono di proprietà particolare dei singoli condomini ai quali rispettivamente servono, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea in ordine alla loro conservazione, manutenzione e modifica, in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

L'entità delle quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nelle apposite tabelle, che si allegano al presente Regolamento.

**Art. 3 - Criteri di valutazione**

Il valore proporzionale delle singole unità immobiliari, agli effetti della formazione delle quote millesimali, è determinato nella misura espressa nelle tabelle che formano parte integrante del presente regolamento, in relazione alla normativa vigente, con riferimento agli articoli 1123, 1124, 1125 e 1126 del Codice Civile, nonché dell'art. 68 delle Disposizioni per l'attuazione del C.C.

I valori millesimali espressi nelle tabelle hanno efficacia nei casi in cui si fa ad essi richiamo, con il presente regolamento, e possono essere modificati nei casi indicati dall'art. 69 delle Disposizioni di attuazione del C.C., nelle forme appresso specificate.

## DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

**Art. 4 – Uso delle parti comuni**

Ogni condomino ha il dovere di usare e mantenere in modo corretto le parti comuni. Gli eventuali danni provocati alle parti comuni dal singolo condomino (e/o dalle persone facenti parte del proprio nucleo familiare) saranno addebitati al medesimo a titolo di spesa personale.

**Art. 5 – Innovazioni e modifiche**

In base alla vigente dottrina e giurisprudenza, ogni condomino ha il diritto di effettuare opere che interessino parti comuni, a condizione che:

a) Non mutino la destinazione della cosa comune;

b) Non impediscano agli altri condomini l'uso della cosa comune, secondo il loro diritto;

c) Non alterino il decoro architettonico dell'edificio;

d) Non asserviscano le parti comuni a proprietà estranee al condominio, anche se appartenenti allo stesso condomino;

e) Vengano eseguite a regola d'arte e nel rispetto delle norme di prevenzione e tutela della sicurezza sui luoghi di lavoro.

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi il condomino che vuole intraprenderle, sia nell'interesse proprio sia nell'interesse del condominio, deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'Assemblea, come prescritto dal 1° comma dell'art. 1120 C.C.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino, nonché del risarcimento degli eventuali danni.

Se i lavori hanno carattere di urgenza (oltre che essere necessari), il condomino può eseguirli anche senza l'anzidetta autorizzazione, con l'obbligo di comunicarne subito all'Amministratore. Quest'ultimo, previo nulla osta dell'Assemblea, concederà al condomino di



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

cui sopra il rimborso delle sole spese sostenute, con l'esclusione di qualunque altra somma a titolo di compenso o di utile per l'opera da lui prestata.

Se invece dovesse trattarsi di lavori a carattere voluttuario (e cioè Non Necessari), eseguiti dal condomino senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea, non gli sarà dovuto alcun rimborso di spesa.

Qualora venga fatta opposizione scritta da parte dell'Amministratore alle opere di cui innanzi, già iniziate da un condomino di sua iniziativa, il condomino stesso dovrà sospendere i lavori. Egli tuttavia conserverà il diritto al rimborso delle spese sostenute, ed anche a quelle derivanti dall'ordinata sospensione, qualora l'Assemblea ritenesse lecita ed ammissibile l'esecuzione delle opere eseguite.

In ogni caso, se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione comune, di esse potranno usufruire anche gli altri condomini. In tal caso, le spese per l'esecuzione delle opere, nonché per la loro manutenzione, saranno ripartite tra coloro che le usano a norma dell'art. 1123 del C.C.

## Art. 6 – Divieti, limitazioni e norme comportamentali

I condomini sono tenuti a comportarsi con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo educato e civile, osservando le norme di buon vicinato ed evitando ogni motivo di molestia e disturbo. Dovranno inoltre fare uso delle loro proprietà individuali senza menomare il carattere, la destinazione e la natura dell'edificio.

**Sono vietati** i seguenti usi delle parti comuni, in modo tassativo e con facoltà dell'Amministratore di agire anche giudizialmente, per ottenere l'osservanza dei divieti:

a) qualsiasi uso contrario al decoro del condominio;

b) occupare - anche temporaneamente - i locali di uso e proprietà comune, ovvero depositare materiali che possano comunque arrecare danno, costituire insidia o pericolo per i condomini o per terzi. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori ai locali dei singoli condomini, naturalmente previa autorizzazione dell'Amministratore del condominio. In tal caso, l'occupazione dovrà essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessari, e non dovrà comunque impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini;

c) depositare motocicli, ciclomotori, biciclette, negli spazi comuni. E' vietata altresì la sosta dei veicoli nelle aree comuni, se non espressamente destinate a tale scopo;

d) tenere in qualsiasi locale o spazio comune animali di qualsiasi genere, ed in particolare farne allevamento;

e) installare antenne paraboliche o di qualsiasi altro tipo sui balconi o in altra parte visibile;

f) installare o appendere qualsiasi cosa sui prospetti esterni;

g) collocare piante e vasi da fiori sui davanzali o su balconi, al di fuori degli appositi spazi destinati a tale scopo. In ogni caso dovrà essere sempre evitato che le acque di innaffio o di infiltrazione possano arrecare molestia, o sporcare balconi, finestre, terrazzi ed ogni altro manufatto sottostante;

h) stendere biancheria o altro all'esterno delle parti private, se visibili dalla pubblica via;

i) lasciare secchi per le immondizie sui pianerottoli delle scale o altrove. Le immondizie



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

dovranno essere depositate negli appositi bidoni, avendo la massima cura per non spanderle in terra;

j) recare danno ai muri e finiture delle scale e degli androni;

k) sporcare volutamente le scale, i pianerottoli e l'atrio;

l) lasciare aperto il portone d'ingresso dello stabile;

m) gettare immondizia od ogni altro oggetto, dalle finestre e da ogni altro spazio pubblico o privato. I trasgressori saranno perseguiti secondo la legge, nonché considerati responsabili dei danni arrecati;

n) gettare negli scarichi delle acque nere e chiare oggetti di qualsiasi genere, che possano determinare l'occlusione delle tubazioni.

o) esporre nelle parti comuni insegne, targhe e similari;

p) eseguire qualunque opera interessante le strutture portanti dell'edificio, come ogni modifica agli impianti di uso generale, se non autorizzate dall'Assemblea;

q) sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti, far ristagnare acque od altri liquidi sui pavimenti, tanto da causare la loro infiltrazione nei solai.

E' altresì fatto obbligo il rispetto del dettato dell'art. 844 del C.C., in materia di immissioni.

Relativamente ai singoli appartamenti – ed allo scopo di garantire la tranquillità del condominio - dovrà essere **vietato** quanto segue:

1) l'uso di zoccoli o scarpe con tacco alto;

2) lo spostamento di sedie, mobili ed altri oggetti pesanti, eseguito senza opportune cautele. In particolare, sarà opportuno applicare alle sedie gli appositi gommini;

3) la chiusura o apertura rumorosa delle serrande o persiane, specie se fatta nelle prime ore del mattino o nelle ore notturne;

4) provocare rumori molesti nelle ore dedicate al riposo, cioè dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle ore 23:00 alle ore 7:00;

5) l'uso di radio, giradischi e televisori ad alto volume o di strumenti musicali. Tali apparecchi non devono mai essere usati prima delle ore 8, nelle ore del primo pomeriggio e dopo le ore 23:00, salvo usarli a volume basso;

6) sbattere i portoncini degli appartamenti nel chiuderli;

7) battere tappeti o panni dai balconi dopo le ore 9:00, con l'accortezza di pulire i medesimi all'interno del proprio terrazzo al fine di evitare che vadano a sporcare quelli sottostanti;

8) tenere grossi animali domestici che possono recare disturbo e molestia.

Si raccomanda inoltre ai genitori di vigilare sul comportamento dei bambini.

## Art. 7 – Limitazioni e divieti nella destinazione d'uso

a) è vietato destinare qualsiasi locale ad attività contrarie all'igiene, così come alla decenza ed al buoncostume; ad attività insalubri ed in genere ad attività che comportino scuoti-



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

menti ed oscillazioni dell'edificio o di parti di esso, rumori molesti, esalazioni nocive o sgradevoli.

b) le unità immobiliari comprese nel fabbricato sono destinate ad appartamento, autorimessa o locale deposito, con divieto di mutamento della destinazione d'uso. E' fatto altresì divieto di esercitare negli appartamenti attività di: clinica medica, ambulatorio o dispensario, laboratorio o gabinetto di fisica e chimica; scuola o circolo di musica, canto e ballo; albergo, pensione, locanda o affittacamere, casa di appuntamenti; sedi di partiti politici o associazioni para-politiche, ed in generale qualsiasi attività che possa arrecare danno o disturbo alla quiete del condominio, nonché dare luogo ad immissioni moleste o dannose di qualsiasi genere.

c) E' fatto divieto ai proprietari o conduttori di destinare o adibire le unità immobiliari all'esercizio della prostituzione. E' altresì fatto divieto di destinare o adibire le unità immobiliari alla vendita o commercio di materiale pornografico, nonché all'attività di porno shop o di centri erotici di qualsiasi genere.

## Art. 8 – Tende parasole e strutture varie su balconi e terrazzi

I proprietari o conduttori delle unità immobiliari destinate ad appartamento possono installare tende parasole ai balconi, purché vi sia uniformità sia per la struttura portante che per il colore.

Eventuali grigliati laterali, oppure di separazione tra verande o terrazzi, dovranno essere in legno di abete di color noce chiaro, a rombi di lato 5 x 5 oppure 20 x 20 cm.

Potranno altresì essere realizzati pergolati o strutture esterne di copertura, anch'esse in legno di abete color noce chiaro e con copertura in PVC o cotone di colore uguale a quello delle tende.

Resta inteso che per l'installazione è necessario il consenso dell'Assemblea, come stabilito al precedente art. 5.

## Art. 9 – Impianti di condizionamento

I motori degli impianti di condizionamento - o motori similari – non potranno essere installati sulle facciate esterne. Sarà possibile installarli solo all'interno dei balconi, nella parte bassa non visibile. Il loro ingombro non potrà comunque superare il metro di altezza, misurato dal pavimento del balcone.

## Art. 10 – Diritto di sopraelevazione

Tenuto conto che l'edificio è stato progettato e realizzato per il numero di piani che ha attualmente, e che le strutture non consentono l'ulteriore aggiunta di altri piani, resta vietata ogni sopraelevazione, anche a carattere provvisorio e per qualsiasi destinazione d'uso.

## Art. 11 – Cessione di proprietà private

a) in caso di trasferimento di proprietà, il condomino uscente ha l'obbligo di far conoscere al



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

subentrante i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato ed accettato dal nuovo proprietario nell'atto di acquisto, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. Entrambi hanno l'obbligo di rendere edotto l'Amministratore dell'avvenuto passaggio di proprietà, nonché delle generalità e del domicilio del nuovo proprietario;

b) in caso di locazione, il condomino locatore ha l'obbligo di far conoscere al conduttore i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato ed accettato dall'inquilino nel contratto di locazione, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni.

## Art. 12 - Obblighi particolari del condomino

a) Il cambiamento sostanziale delle destinazione d'uso dei propri locali deve essere sempre notificato all'Amministratore;

b) il condomino deve altresì notificare all'Amministratore il proprio domicilio, qualora non abiti nell'appartamento, nonché le eventuali variazioni;

c) ogni condomino deve consentire, a richiesta dell'Amministratore, che nei locali di sua proprietà si provveda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto o l'impossibilità del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'unità immobiliare per i fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque passibile di ogni eventuale danno conseguente.

d) ogni condomino è obbligato a comunicare immediatamente all'Amministratore, la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle cose comuni ed alle altre proprietà private. I maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia saranno posti a carico dell'inadempiente;

e) ogni condomino è tenuto ad eseguire, nei locali di sua proprietà, le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private.

## Art. 13 – Inadempienza e penalità

L'inadempienza a quanto descritto nei precedenti articoli, renderà il condomino passibile di una sanzione pecuniaria, di importo variabile da Euro 200,00 ad Euro 2.000,00 e nella misura che stabilirà l'Assemblea, con deliberazione valida come stabilito dal 2° comma dell'Art. 1136 del C.C. Il ricavato andrà a far parte del fondo di riserva per le spese straordinarie, salvo le maggiori e diverse responsabilità dell'inadempiente.

## Art. 14 - Contributo spese per servizi e cose comuni indivisibili

Sono poste a carico di tutti i condomini indistintamente, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla ricostruzione, attinenti alle parti e cose comuni indivisibili e non suscettibili di utilizzazione separata, come elencati all'art. 2, nonché per l'assicurazione dell'edificio, l'amministrazione e le imposte e tasse di carattere generale.

Dette spese saranno ripartite con le relative quote millesimali rilevate dalle opportune tabelle, specificandosi che nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo alle



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

spese di cui innanzi, abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose anzidette.

**Art. 15 - Contributo spese per servizi e cose comuni divisibili**

Ai sensi dell'Art. 1123 del C.C. sono poste a carico dei soli condomini che ne traggono utilità, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, le spese relative all'uso ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, attinenti alle parti comuni suscettibili di utilizzazione separata, elencate sempre all'art. 2.

**Art. 16 - Contributo alle spese per la conservazione e la manutenzione delle scale**

Le spese necessarie alla ricostruzione totale o parziale delle scale sono ripartite tra tutti i condomini che ne usufruiscono, in proporzione al valore della quota di proprietà di ciascuno.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come la pulizia, sono ripartite sempre tra i condomini che ne usufruiscono, in proporzione delle rispettive quote di proprietà.

Ai sensi dell'Art. 1124 del C.C., qualora una rampa di scale serva appartamenti posti a quote differenti, le suddette spese saranno ripartite in proporzione alle quote di proprietà per il 50%, ed in base all'altezza dei piani per il rimanente 50% come risulta dalle tabelle "B/1", "B/2" e "B/3" allegate al presente regolamento.

Viene concessa ai proprietari degli appartamenti al piano rialzato la facoltà di rinunciare all'accesso dal vano scala (e di conseguenza di essere esentati da qualsiasi spesa ad esso inerente), previa chiusura del vano del portoncino con muratura di mattoni.

**Art. 17 - Contributo alle spese per gli impianti di ascensore**

Le spese di ricostruzione degli impianti di ascensore - e relativi vani - sono poste a carico di tutti i condomini che ne usufruiscono, in proporzione al valore della quota di proprietà di ciascuno.

Le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori e dei loro vani, nonché del consumo energetico derivante, rilevabile dall'apposito contatore ENEL, sono ripartite tra i condomini che ne fanno effettivo uso in proporzione delle rispettive quote di proprietà per il 50%, ed in base all'altezza dei piani per il rimanente 50%, come risulta dalle tabelle "B/1" e "B/2" allegate.

**Art. 18 - Contributo alle spese per gli impianti autoclave**

Le spese per la ricostruzione totale o parziale degli impianti autoclave sono ripartite tra tutti i condomini che ne usufruiscono, in ragione del proprio valore millesimale.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per l'esercizio stesso, sono ripartite sempre tra i condomini che ne fanno effettivo uso, in ragione di un primo 70% della spesa totale secondo i rispettivi valori millesimali.

Il rimanente 30% sarà corrisposto in base all'effettivo consumo di ogni singola pro-



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

prietà, rilevato dagli appositi contatori.

**Art. 19 - Manutenzione e ricostruzione dei solai e dei muri divisori tra proprietà contigue**

Le spese per la manutenzione e la conservazione dei solai, sono ripartite in parti uguali tra i proprietari dei piani l'uno all'altro soprastante, fermo quanto stabilito per il pavimento ed il soffitto dall'art. 1125 C.C. Quelle dei muri divisori sono a carico dei proprietari confinanti, in parti uguali.

**Art. 20 - Assicurazioni**

L'edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi, da fulmini o dallo scoppio di gas, nonché contro il rischio della responsabilità civile verso terzi.

Solo l'Assemblea potrà scegliere l'istituto assicuratore e determinare la misura del capitale da assicurare, nonché eventuali variazioni.

L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata, salvo quanto è stabilito nel seguente art. 21.

Qualora l'indennità riscossa fosse inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere - in proporzione alle rispettive quote di proprietà - ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle parti danneggiate.

**Art. 21 - Perimento accidentale dell'edificio**

Nel caso che l'edificio sia distrutto accidentalmente, si applicheranno le norme del 1° comma dell'art. 1128 C.C.

Nel caso di distruzione parziale il calcolo della parte distrutta, per vedere se essa costituisca o no i 3/4 del fabbricato, sarà fatto determinando il valore attuale dell'edificio parzialmente distrutto, e raffrontando tale risultato con l'analogo valore che l'edificio stesso aveva prima della distruzione.

Nella determinazione di questi due valori non si terrà conto del valore del suolo.

Nel caso che il perimento dell'edificio avvenga per una parte minore dei 3/4 del suo valore, l'assemblea delibererà sulla ricostruzione delle parti comuni.

**Art. 22 - Organi di rappresentanza e di amministrazione**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono l'Amministratore, il Consiglio di Condominio e l'Assemblea.

**Art. 23 - Amministratore - nomina e funzioni**

L'Assemblea, con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione), nominerà



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

un Amministratore - che può essere scelto tra i partecipanti al condominio, così come tra estranei - la cui nomina ha durata annuale, ma può essere revocata in ogni tempo dall'Assemblea. La stessa Assemblea nominerà pure un Consiglio di Condominio, composto di n° 3 membri (n° 1 per ogni scala), avente le funzioni di cui al successivo Art. 25.

All'Amministratore spetterà un compenso stabilito annualmente dall'Assemblea, quando questa dovrà riunirsi per esaminare il rendiconto annuale.

L'Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione, e deve consegnare in ogni caso al suo successore tutti i documenti e gli atti relativi alla sua gestione, entro 15 (quindici) giorni dalla revoca o dalle sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

## Art. 23 - Compiti dell'Amministratore

a) L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione del complesso ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del complesso stesso.

   All'uopo compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, ed il progetto di ripartizione fra i condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

   Lo stesso preventivo, e relativo progetto di ripartizione, devono essere sottoposti all'approvazione dell'Assemblea dei condomini, ed entro 20 (venti) giorni dall'approvazione stessa ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa.

   Per i compiti inerenti alla conservazione e l'uso delle cose comuni, viene messo a disposizione dell'Amministratore un adeguato fondo in denaro, il cui importo e relative modalità di corresponsione sono stabiliti dall'Assemblea, all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al comma precedente.

b) Compila altresì, e sottopone all'approvazione dell'Assemblea, il progetto di ripartizione delle spese straordinarie, eventualmente deliberate dalla stessa Assemblea.

c) ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 C.C.

d) l'Amministratore inoltre provvede:

   1. all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, comunicandone ai condomini assenti, e ad assicurare l'osservanza del regolamento;
   2. alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
   3. alla tutela giuridica delle parti comuni;
   4. all'assunzione ed al licenziamento del personale, sentito il parere dell'Assemblea, nonché alla sorveglianza del medesimo, predisponendo l'apposito contratto;
   5. alle letture mensili dei contatori relativi ai contratti di forniture comuni, ai fini della ripartizione delle spese;
   6. a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra condomini;
   7. a stabilire norme, orari, turni dei servizi comuni, tenendo presenti, ove occorra, le de-



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

liberazioni dell'Assemblea ed il presente regolamento.

8. Le norme date dall'Amministratore - nell'ambito dei suoi poteri - sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.
9. Tutti i reclami riferitisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore.
10. L'Amministratore non può disporre riparazioni straordinarie, salvo che abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica.

Per la riscossione dei contributi dei condomini, l'Amministratore potrà valersi del disposto degli art. 1130 C.C. e 63 delle Disposizioni di attuazione del C.C.

1) L'Amministratore deve tenere:
   1. il registro dei verbali;
   2. il libro cassa di entrata e di uscita;
   3. un elenco dei proprietari, con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza;
   4. un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile;
   5. un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

## Art. 25 – Consiglio di Condominio

Il Consiglio di Condominio è composto di tre condomini (uno per scala), eletti dall'Assemblea, e dura in carica un anno.

Il Consiglio di Condominio è l'organo consultivo dell'Amministratore, e lo sostituisce in caso di assenza temporanea. Deve inoltre esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio, e riferirne all'Assemblea.

## Art. 26 – Fondo di riserva per la manutenzione straordinaria

L'Assemblea dovrà stabilire quali sono le opere di manutenzione straordinaria necessarie, provvedere affinché le stesse siano eseguite, fissarne l'importo e ripartirlo tra i condomini.

Allo scopo di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, nonché altre esigenze speciali ed imprevedibili, può essere costituito un fondo speciale di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi straordinari.

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune di cui al precedente Art. 23, lettera a). I capitali accantonati nei suddetti fondi dovranno essere depositati in un conto corrente bancario intestato al condominio, presso un istituto di credito che offra serie garanzie, scelto dall'Assemblea.

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore.



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

I prelevamenti dal fondo di riserva saranno anch'essi fatti dall'Amministratore assieme ad un membro del Consiglio dei Condomini, salvo sempre la ratifica dell'Assemblea.

**Art. 27 - Irripetibilità dei contributi**

I contributi versati dai condomini nel fondo di riserva non sono ripetibili.

Nel caso di trasferimento detti contributi rimangono attribuiti ai nuovi titolari, salvo che gli interessati provvedano fra essi all'eventuale conguaglio.

**Art. 28 - Chiusura dell'esercizio finanziario**

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 Dicembre.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'Amministratore. Trascorso inutilmente tale termine sarà applicata una sanzione pecuniaria, pari all'1% della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo, con un massimo di Euro 300,00.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per le spese straordinarie, di cui al precedente Art. 26.

**Art. 29 - Convocazione dell'Assemblea**

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 (sessanta) giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario, o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore, mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata, a mezzo posta oppure a mano, almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata, insieme alla copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di ripartizione delle spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno, indicante le materie da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea, e la data dell'adunanza in seconda convocazione, che può essere fissata successivamente alla prima, ma non oltre i 10 (dieci) giorni dalla medesima.

Se l'Amministratore omette di convocare l'Assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino, con le formalità di cui sopra.

Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta fattane dai condomini, a norma del 1° comma del presente articolo.

I convenuti all'assemblea dei condomini, entro 15 (quindici) minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

## Art. 30 - Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche se estranea al condominio, escluso l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

Ove una quota di condominio appartenga a più persone pro indiviso, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea.

I singoli condomini devono astenersi dalle deliberazioni aventi per oggetto cose e servizi, alla cui conservazione e gestione abbiano interesse, per rapporti di fornitura o lavoro esistenti tra essi ed il condominio.

Il condomino che contemporaneamente sia anche amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative alla sua gestione ed ai provvedimenti da lui adottati.

## Art. 31 - Validità della costituzione dell'Assemblea

Per la regolarità della costituzione dell'Assemblea e per la validità delle deliberazioni, valgono le norme dell'art. 1136 del C.C.

Il concorso dei presupposti previsti da tali norme viene accertato all'inizio della seduta, ed è efficace per tutta la sua durata.

L'Assemblea non potrà deliberare, qualora non risulti che tutti i condomini sono stati regolarmente invitati.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno, può essere prorogata al giorno successivo, quando ciò sia stato previsto nell'avviso di convocazione. Tuttavia, prima di intraprendere la nuova discussione, dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, secondo le norme già citate.

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio, preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni eventuale controllo, nei 5 (cinque) giorni precedenti l'Assemblea ordinaria, presso l'Amministratore.

## Art. 32 - Deliberazioni dell'Assemblea

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze stabilite dalla legge, a seconda dell'oggetto da deliberare:

A) saranno approvate con la maggioranza normale (in prima convocazione: con la metà più uno dei presenti e non meno della metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione: con almeno 1/3 dei partecipanti al condominio e non meno di 1/3 del valore dell'edificio) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

1. rendiconto annuale dell'amministratore;
2. impiego dei residui attivi della gestione;
3. preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante l'anno;
4. ripartizione delle spese fra i vari condomini;



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

5. preventivo di spesa per le opere di manutenzione straordinaria e per la costituzione del fondo speciale occorrente;
6. uso diverso degli appartamenti e locali dei singoli condomini;
7. quanto altro non è compreso negli argomenti per cui occorre una maggioranza speciale.

B) saranno approvate con maggioranze speciali:

1) sia in prima che in seconda convocazione con la metà più uno dei presenti - purché rappresentino non meno della metà del valore dell'edificio - le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

a) approvazione del regolamento di condominio;

b) modifiche al regolamento di condominio (art. 1138, 3°comma), esclusi i casi di cui al seguente n° 3, lettere a), b) e c);

c) nomina, retribuzione e revoca dell'Amministratore (art. 1136, 4° comma);

d) liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore (art. 1136, 4° comma);

e) riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136, 4° comma);

f) ricostruzione dell'edificio, qualora sia perito per una parte inferiore ai 3/4 del suo valore (art. 1128; 1136 4° comma);

g) scioglimento del condominio, nel caso di edificio che possa suddividersi in parti che abbiano caratteristiche di fabbricati autonomi (Art. 61 Disposizioni di attuazione del C.C.).

2) sia in prima che in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti al condominio - che rappresentino non meno di 2/3 del valore dell'intero edificio - le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

a) innovazioni eseguite per il miglioramento, o per l'uso più comodo, o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120, 1° comma);

b) scioglimento del condominio quando, per attuare la divisione di un unico edificio in parti autonome, occorrano modifiche dello stato attuale, nonché opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenze tra i condomini (Art. 62 comma 2, Disposizioni di attuazione del C.C.).

3) sia in prima che in seconda convocazione con l'unanimità dei partecipanti al condominio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

a) modifiche al presente regolamento, che implichino variazioni nei diritti costitutivi o acquisiti (sulle cose e sui servizi comuni), nonché del potere dei singoli condomini di disporre sulle parti di loro esclusiva proprietà;

b) modifiche al regolamento di condominio inerenti i valori delle quote millesimali, quando occorra correggere errori o quando, per le mutate condizioni di una parte del complesso (in conseguenza di innovazioni di vasta portata) è venuto ad alterarsi notevolmente il rapporto originario tra i valori millesimali suddetti;

c) innovazioni che possono arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dei fabbricati, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti comuni



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120, 2° comma);

d) innovazioni che producano un cambiamento nella destinazione d'uso originaria dell'edificio;

e) ricostruzione dell'edificio, qualora sia perito totalmente, o per una porzione superiore ai 3/4 del suo valore, salvo disposizioni contrarie contenuti negli atti del condominio stesso (art.1128, 1° comma);

## Art. 33 - Assemblee parziali

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà ad una parte dei condomini, se le stesse non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti o dell'intero condominio, potranno essere prese con il solo intervento dei proprietari interessati e con le stesse maggioranze innanzi esaminate, che sono prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni da prendere.

Possono determinare la necessità di una tale assemblea le deliberazioni inerenti, per esempio, i solai ed i muri divisori tra i condomini aventi le loro proprietà sovrastanti o contigue.

## Art. 34 - Incapacità dell'assemblea a deliberare

Se l'Assemblea non riesce a costituirsi, né in prima né in seconda convocazione o se, pur essendosi costituita regolarmente, non riesce a raggiungere le dovute maggioranze per deliberare, come prescritto dall'art. 32 precedente, si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del C.C., che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'autorità giudiziaria, affinché provveda sull'argomento.

## Art. 35 - Verbale dell'Assemblea

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale contenente il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno, le generalità dei condomini intervenuti e dei rappresentanti, con l'indicazione del valore delle rispettive quote millesimali, la nomina del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea, il resoconto sommario delle discussioni ed il testo delle deliberazioni, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna di esse; le dichiarazioni di cui si chiede inserzione.

Il verbale, firmato dal presidente e dal segretario, deve essere scritto in apposito registro.

L'Amministratore deve rilasciarne una copia a ciascun condomino, che ne faccia richiesta.

## Art. 36 - Obbligatorietà delle deliberazioni

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione,



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

nei casi previsti dall'art. 1137, 2° comma.

**Art. 37 - Condomini morosi**

Il progetto di ripartizione delle spese di esercizio, approvato dall'Assemblea e firmato dall'Amministratore, costituisce titolo che autorizza il procedimento di ingiunzione nei confronti dei condomini inadempienti (Art. 63 Disposizioni di attuazione del C.C.).

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che sia protratta per un semestre, l'Amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni, qualora suscettibili di godimento separato (Art. 63 Disposizioni di attuazione del C.C.).

Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti, conseguenti ai mancati o ritardati pagamenti.

**Art. 38 - Separazione di responsabilità per la resistenza in giudizio**

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di procedere promuovendo una lite, o resistendo in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità, in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivano vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere, con la quota spettante, nella spesa della lite che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

**Art. 39 - Riferimento agli allegati**

Formano parte integrante del presente regolamento le tabelle di ripartizione delle spese in millesimi, per ogni unità immobiliare.

**Art. 40 - Rinvio alla legge comune**

Per quanto non disposto nel presente regolamento, e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, saranno applicate le norme del Codice Civile e delle leggi speciali vigenti in materia.

Grosseto lì Maggio 2006

**Il Tecnico Redattore**

(Geom. [redacted]



Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

# ALLEGATO 10
## Attestazione Agenzia delle Entrate su locazioni

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

*Grosseto, 23 giugno 2026*

Agenzia Entrate

*Direzione Provinciale di Grosseto*

*Ufficio Territoriale di Grosseto*

*All'Esperto Stimatore Luzzetti Cecilia*

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 16/06/2026 prot. n. 42246 ad istanza della Sig. ra Luzzetti Cecilia in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n. 149/2025, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi immobili, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

**ATTESTA**

che a nome di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)
*Carmela Petillo*
*firmato digitalmente*

*(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Cesare Rossi*

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Territoriale di Grosseto – Piazza Ferretti, 1 – 58100 Grosseto
Tel. 0564/44771 – Fax 0564/447733 – dp.grosseto.utgrosseto@agenziaentrate.it

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

# ALLEGATO 11
## Sentenza del Tribunale di Grosseto
## Assegnazione della casa familiare

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

N. R.G. 1306/2024

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE ORDINARIO di GROSSETO**

**Contenzioso Civile**

Il Tribunale Ordinario di Grosseto, in composizione collegiale, in persona dei seguenti magistrati:

dott. Mario Venditti — Presidente

dott. Giulio Bovicelli — Giudice relatore

dott.ssa Cristina Nicolò — Giudice

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1306/2024**

**tra**

[redacted] (C.F. [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted]

RICORRENTE

**e**

[redacted] (C.F [redacted]

RESISTENTE CONTUMACE

**Con l'intervento del Pubblico Ministero**

OGGETTO: "*Cessazione degli effetti civili del matrimonio*".

**CONCLUSIONI/**

All'udienza del 18/03/2025, il procuratore di parte ricorrente ha concluso come da ricorso introduttivo:

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32:429e9bd2414d41517

Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza,

1. Dichiarare lo scioglimento del matrimonio contratto da [redacted] e [redacted], matrimonio celebrato con rito Civile in data [redacted] nel Comune di [redacted] con atto trascritto nei registri dello Stato Civile del Comune di Grosseto al n. 134, Parte II, serie A dell'anno 2003;

2. Confermare l'entità dell'assegno di mantenimento da parte del padre, [redacted] direttamente in favore del figlio maggiorenne [redacted] di € [redacted] mensili, entro il giorno 5 di ogni mese, oltre rivalutazione ISTAT;

3. statuire che le spese straordinarie siano ripartite nella misura del 50% tra i due genitori in base al contenuto del Protocollo inerente citato in premessa;

4. confermare l'assegnazione della casa familiare sita in Grosseto, Complesso Residenziale Le Gemme n. 6, con ogni arredo e pertinenza, a [redacted] che ivi continuerà ad abitare assieme al figlio maggiorenne;

4. Ordinare alla cancelleria di trasmettere copia autentica del dispositivo della emananda sentenza, al suo passaggio in giudicato, all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Grosseto affinché provveda alle annotazioni ed ulteriori incombenze di legge.

5. Con vittoria di spese e compensi professionali.

***

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso iscritto a ruolo in data 9.8.2024, [redacted] ha adito l'intestato Tribunale per sentire pronunciare la cessazione degli effetti civili del matrimonio, contratto con [redacted] in data [redacted] trascritto nei registri dello stato civile del Comune di Grosseto (Serie A, Parte II, atto n. 134, anno 2003).

Dall'unione tra i coniugi, [redacted] è nato il figlio [redacted]

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32:429e9bd2414d41517

La parte ricorrente ha inoltre manifestato la volontà di voler continuare a contribuire al mantenimento del figlio, con il versamento di un assegno mensile dell'importo di euro [redacted] mensili, oltre rivalutazione annuale ISTAT, oltre al 50% delle spese straordinarie; ha chiesto altresì che la casa coniugale sia assegnata all[redacted] ed ivi continuerà a vivere col figlio.

A sostegno delle proprie richieste, la parte ricorrente ha allegato che tra le parti è intervenuta separazione legale, a far data dal deposito della sentenza di separazione del 10/06/2023, nella quale sono state recepite le seguenti conclusioni congiunte "*conferma in [redacted] contributo dovuto dal padre per il mantenimento del figlio, da corrispondere direttamente al ragazzo, entro il giorno 5 di ogni mese, oltre rivalutazione ISTAT a decorrere da novembre 2018 e successivo adeguamento automatico annuale; - le spese straordinarie per [redacted] (con riferimento alle quali si richiamano i contenuti del Protocollo concluso tra l'intestato Tribunale e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Grosseto, nel febbraio 2017) continueranno ad essere ripartite tra i genitori al 50%; - conferma l'assegnazione della casa familiare, sita in Grosseto (GR), C.R. Le Gemme n. 6, [redacted].*

La resistente non s'è costituita in giudizio, nonostante regolare notifica effettuata nei suoi confronti, dalla stessa ricevuta in data 20.9.2024 (vds. ricorso notificato, depositato in data 30.9.2024).

Conseguentemente [redacted] è stata dichiarata contumace.

All'udienza del 18/03/2025, la causa è stata discussa oralmente e, all'esito, la stessa è stata rimessa al Collegio per la decisione.

**********

**1) La cessazione degli effetti civili del matrimonio.**

La domanda di cessazione degli effetti civili dev'essere accolta.

Risulta, infatti, dimostrato l'avvenuto decorso, alla data del deposito del ricorso, del termine di cui all'art. 3, legge n. 898 del 1970, dato che il giudizio di separazione personale si è concluso con sentenza depositata in data 10/06/2023 e il ricorso oggi oggetto di esame è stato introdotto - oltre un anno dopo – in data 9.8.20245.

Non avendo la convenuta – rimasta contumace – dispiegato alcuna eccezione in merito alla eventuale interruzione della separazione (come invece sarebbe stato suo onere ai sensi dello stesso art. 3 legge n. 898 del 1970) deve ritenersi provato che i coniugi abbiano vissuto ininterrottamente separati almeno a far data dall'udienza di comparizione del giudizio di separazione.

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32429e9bd2414d41517

Il Collegio deve pertanto escludere ogni possibilità di ricostruzione del consorzio familiare.

Alla luce del tempo ormai trascorso dalla separazione e del contegno processuale ed extraprocessuale delle parti, risulta infatti evidente che la comunione materiale e spirituale tra i coniugi si è definitivamente esaurita.

Deve, pertanto, pronunciarsi la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto dalle parti, ordinandosi al competente Ufficiale dello stato civile di procedere all'annotazione della presente sentenza.

**2) Le domande accessorie.**

Il ricorrente ha chiesto che il Tribunale volesse porre a suo carico un contributo al mantenimento in favore del figlio [redacted], pari ad euro [redacted] mensili, oltre rivalutazione annuale ISTAT, oltre al 50% delle spese straordinarie.

La resistente, restando contumace nel presente giudizio, non ha fornito elementi utili sul punto.

In sede di separazione, le parti hanno formulato le seguenti conclusioni congiunte "*conferma in €[redacted] contributo dovuto dal padre per il mantenimento del figlio, da corrispondere direttamente al ragazzo, entro il giorno 5 di ogni mese, oltre rivalutazione ISTAT a decorrere da novembre 2018 e successivo adeguamento automatico annuale; - le spese straordinarie per [redacted] (con riferimento alle quali si richiamano i contenuti del Protocollo concluso tra l'intestato Tribunale e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Grosseto, nel febbraio 2017) continueranno ad essere ripartite tra i genitori al 50%; - conferma l'assegnazione della casa familiare, sita in Grosseto (GR), C.R. Le Gemme n. 6, a [redacted].*

Questo Collegio ritiene, allo stato, sussistenti i presupposti per confermare il contributo al mantenimento così come previsto in sede di separazione, anche in punto di rivalutazione.

Considerato che la resistente non ha preso parte al giudizio, e quindi non ha fornito elementi idonei a modificare le condizioni di separazione già stabilite, non sussistono ragioni per discostarsi da quanto già disposto in quella sede, non essendo emersi sostanziali mutamenti delle condizioni delle parti.

Medesimo ragionamento deve essere svolto per quanto concerne la domanda del ricorrente relativa all'assegnazione della casa coniugale in favore della resistente.

L'assegnazione della casa coniugale, infatti, ai sensi dell'art. 337-*sexies* c.c., deve essere effettuata tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli.

Pertanto, considerato che sin dalla separazione la madre risiede nella ex casa coniugale insieme al figlio, e che non vi sono elementi per ritenere che

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

quest'ultimo abbia raggiunto una completa indipendenza economica, deve confermarsi l'assegnazione dell'immobile in favore della resistente, in quanto conforme all'interesse del figlio ed alle disposizioni normative sopra richiamate.

**3) Le spese di lite**

Considerato il comune interesse delle parti alla pronuncia sullo status e alle domande relative al mantenimento del figlio, si giustifica, attesa la contumacia della resistente, la dichiarazione di irripetibilità delle spese di lite di parte ricorrente.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Grosseto, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando, ogni altra e contraria istanza disattesa, così provvede:

**DICHIARA** la cessazione degli effetti civili del matrimonio trascritto nei registri dello stato civile del Comune di GROSSETO (Serie A, Parte II, atto n. 134, anno 2003), contratto tra [redacted] e [redacted] in data 25/10/2003;

**ORDINA** all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune in cui il matrimonio fu trascritto di procedere all'annotazione della presente sentenza;

**CONFERMA** in [redacted] contributo dovuto dal padre per il mantenimento del figlio, da corrispondere direttamente al ragazzo, entro il giorno 5 di ogni mese, oltre rivalutazione ISTAT a decorrere da novembre 2018 e successivo adeguamento automatico annuale;

**DISPONE** che le spese straordinarie relative al figlio [redacted] da individuarsi secondo il protocollo in uso presso questo Tribunale di Grosseto, graveranno su ciascun genitore per la quota del 50%;

**CONFERMA** l'assegnazione della casa coniugale sita in Grosseto, complesso residenziale Le Gemme n. 6, a [redacted], che ivi continuerà a risiedere insieme al figlio [redacted]

**DICHIARA IRRIPETIBILI** le spese di lite di parte ricorrente.

Si comunichi.

Così deciso in Grosseto, nella Camera di Consiglio del 27.6.2025.

Il Giudice Relatore — Il Presidente

dott. Giulio Bovicelli — dott. Mario Venditti

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517