



COMUNE DI MASATE
PROVINCIA DI MILANO

Prot. n. *M22*
UTC/MG/db

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

VISTO l'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;

VISTO il Permesso di Costruire n. 21/2004, rilasciato in data 20.12.2004 prot. n. 4685, relativo alla ristrutturazione dell'immobile esistente sito in Masate via Allende, identificato nelle mappe catastali al foglio 6 mapp. 47,48,49,50,51,52,56,59,64A,65,74,93,99;

VISTO il Permesso di Costruire in sanatoria n. 21/2004-2, rilasciato in data 19.05.2006 prot. n. 1846, relativo alla ristrutturazione dell'immobile esistente sito in Masate via Allende, identificato nelle mappe catastali al foglio 6 mapp. 47,48,49,50,51,52,56,59,64A,65,74,93,99;

VISTA la Denuncia di Inizio Attività n. 21/2004-3 presentata in data 14.11.2007 prot. n. 3132, relativa a variante per diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile sito in Masate via Allende, identificato nelle mappe catastali al foglio 6 mapp. 47,48,49,50,51,52,56,59,64A,65,74,93,99;

VISTO l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265;

VISTA la richiesta di certificato di agibilità presentata da ~~XXXXXXXXXXXX~~ in data 21.01.2008 prot. n. 221;

VISTA e riscontrata la documentazione prescritta dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, vigente in materia;

CERTIFICA

Che il richiedente ha presentato ai fini del Certificato di Agibilità la documentazione di cui agli articoli 24 e 25 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, vigente in materia.

Che essendosi verificata la condizione prevista dal 4° comma dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, l'agibilità dell'immobile sopra citato si intende attestata.

Masate, 03 APR. 2008

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Arch. Marco Gorla



COMUNE DI MASATE

PROVINCIA DI MILANO

PRATICA EDILIZIA

N. 21/2004-3

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

PERMESSO DI COSTRUIRE

PRESENTATA IL 14.11.2007 PROT. 3132

LOCALITÀ DELLA COSTRUZIONE

VIA ALLENDE

FOGLIO N. 6 MAPP. SI

RICHIEDENTE

~~SS~~ SOCIETÀ 

RESIDENTE IN  VIA 

COMMISSIONE EDILIZIA N. _____ DEL _____

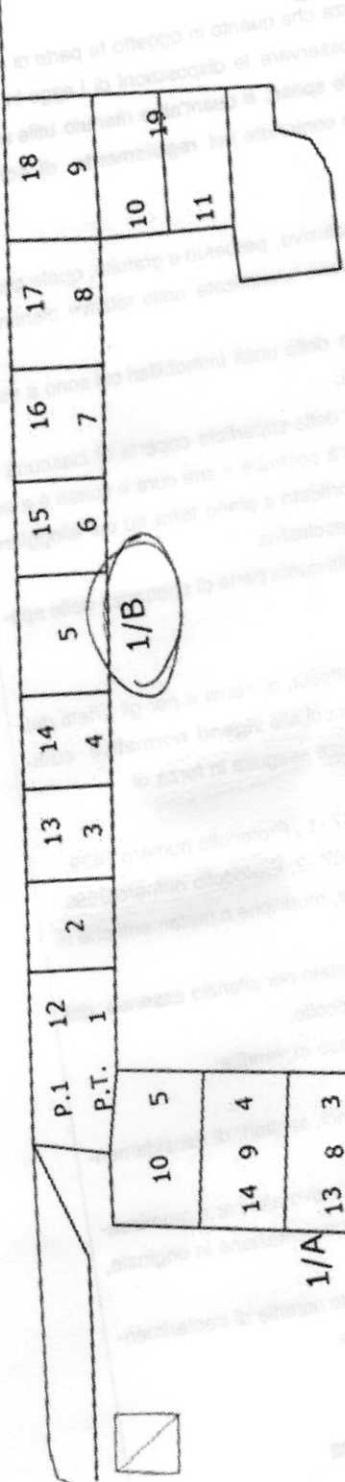
PERMESSO DI COSTRUIRE N. _____ DEL _____

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. _____ DEL _____

NOTE

A
 NUMEROS CIVICOS
 VIA S. ALLENDE

VIA SALVADOR ALLENDE



| | |
|----|---|
| 10 | 5 |
| 14 | 9 |
| 13 | 8 |
| 12 | 7 |
| 11 | 6 |

1/A

P.2 P.1 P.T.

N. 1

1/B

1/C

| | | | | | | | | | | | | |
|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| P.2 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 23 |
| P.1 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 11 | 12 |
| P.T. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | | |

1/D

| | | | | | | | | |
|------|----|----|----|----|----|----|----|----|
| P.2 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| P.1 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| P.T. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |

CASCINA
 SAN NABORRE

COMUNE DI MASATE

ALLEGATO ALLA PRATICA EDILIZIA N° 21/1004-3

PROVINCIA DI MILANO

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G.
(L. n° 457 del 1978, L.R. n° 23 Giugno 1997 art. 2.6.7)

CASCINA SAN NABOR

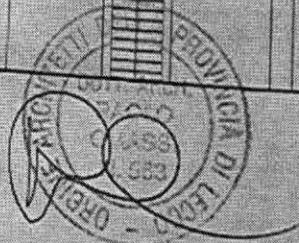
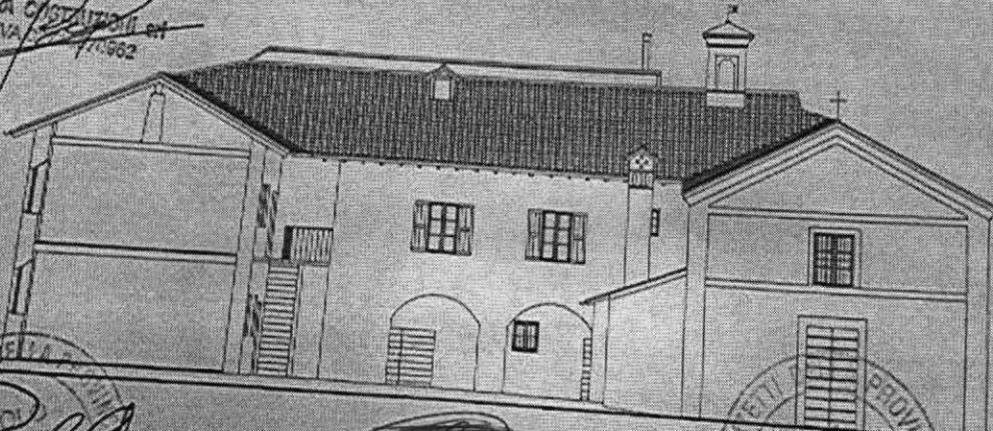
COMUNE DI MASATE

Prot. N° 2132/cat.....Class.....

14 NOV 2007

Consegnato a.....
Visto il Sindaco / Visto il Segretario

CERTIFICAZIONE DI
R. N. A. 170/962



PAOLO CAPRA architetto
via Einstein, 16 - 20062 - Cassano d'Adda (MI)

PAOLO OMASSI architetto
piazza Vittoria, 6 - 23087 - Merate (Lo)

proprietà: ~~.....~~

descrizione: STATO DI PROGETTO - PIANTE PIANO PRIMO - OPERE INTERNE - LATO NORD
VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n°21/2004-2 DEL 19/5/2006

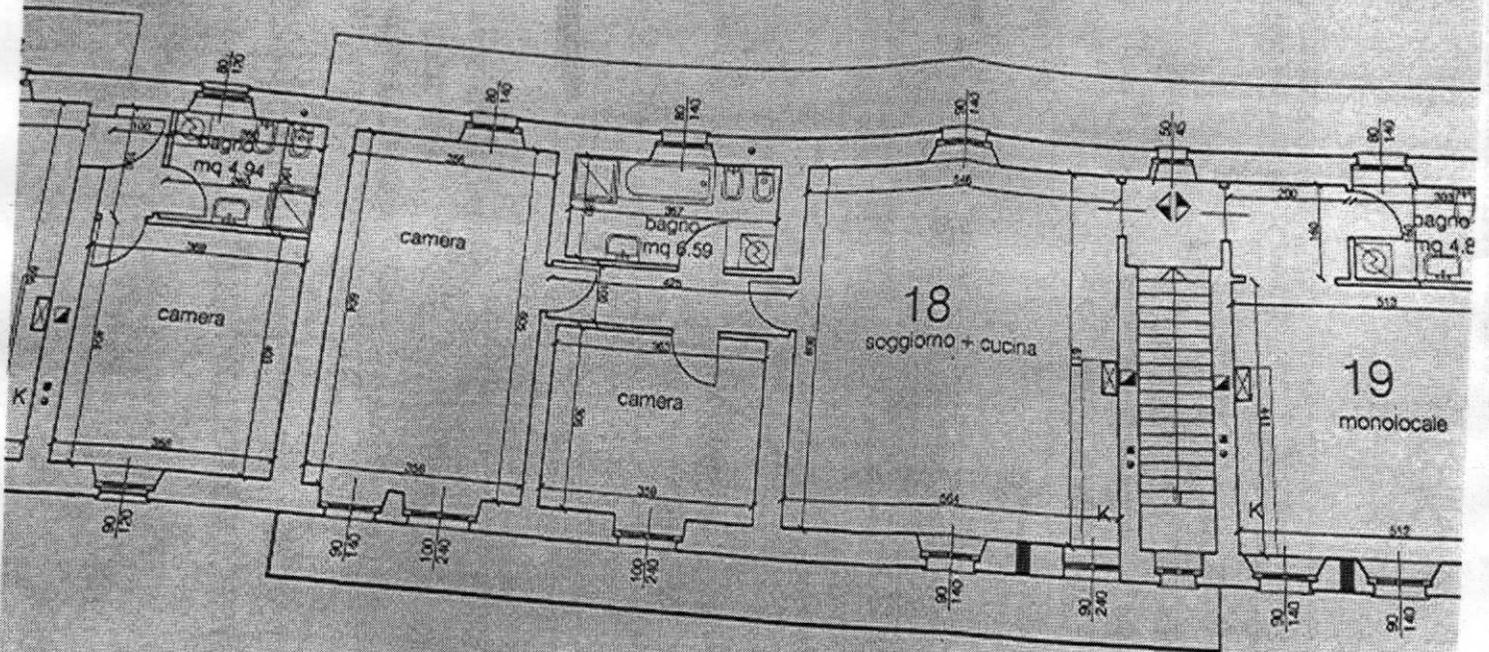
data: 5 NOVEMBRE 2007

prot.: masate/aut./comune/corpo nord/variante2

scala
1:100

tavola
04

via Salvator Allende



nto 18

| sup. locale | sup. finestrata | R. A. I. |
|-------------|-----------------|----------|
| 33.81 mq | 4.68 mq | 1/7.22 |
| 21.53 mq | 4.78 mq | 1/4.50 |
| 11.07 mq | 2.40 mq | 1/4.61 |

19

| sup. locale | sup. finestrata | R. A. I. |
|-------------|-----------------|----------|
| 5.9 mq | 2.59 mq | 1/9.79 |

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobile in MASATE

Tra la

Società "██████████"
con sede legale in ██████████ - via ██████████
P.IVA: ██████████

qui rappresentata dal Sig. ██████████
nato a ██████████
residente in via Ozanara, ██████████
Milano
in qualità di Amministratore Delegato della Società

qui rappresentata dal Sig. ██████████
nato a ██████████
residente a ██████████
Pessano con Bornago (Mi)
in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società

Parte Promettente Venditrice, d' ora innanzi chiamata per brevità, **P.P.V.**

e la Sig.ra

██████████
nato a ██████████
il ██████████
residente i ██████████
Piazza ██████████
C.F. ██████████

Parte Promissaria Acquirente, d'ora innanzi chiamata, per brevità, **P.P.A.**

PREMESSO

che [redacted] ha ristrutturato e costruito porzioni di immobili su lotto di sua proprietà in Comune di Masate (MI), "Cascina San Nabor", distinta nel Catasto Terreni del Comune di Masate al Foglio 6 - Mappale 51 - sub. 6, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18 e al Foglio 6 - Mappale 52 .

Confini in un sol corpo dei subb. 6 - 7 - 8 - 9 - 10 e del Mappale 52: Mappale 51 sub. 5, Mappale 293, Mappale 51 sub. 1.

Confini in un sol corpo dei subb. 15 - 16 - 17 - 18 : Mappale 51 sub. 14 Mappale 293, Mappale 51 sub. 1.

Per la ristrutturazione e la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati dal comune di Masate i permessi di costruire n. 3/2004 (edificio sud), Prot. n. 3375, n. 21/2004 (edificio nord), Prot. n. 4685 e n. 14/2006 (edificio ovest). Prot. n. 2799 ed è stata stipulata convenzione urbanistica n. rep. 94119, n. di raccolta 10182 presso lo Studio del Notaio ULDERICO BRAMBILLA in Milano in data 12 Giugno 2003.

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:

la Società [redacted] promette di vendere alla Sig.ra [redacted], sopra menzionato, P.P.A., che si obbliga ad acquistare a titolo proprio o a persona da nominare all'atto del rogito notarile, la seguente porzione di fabbricato:

- 1) Appartamento n. **D19 SUB. 874**, palazzina **D**, al piano **primo** composto da **soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone**
- 2) **Box n° 70 SUB. 910**, palazzina **C** al piano **interrato**
- 3) **Quota di diritti sulle parti comuni.**

Il tutto come meglio identificato nella scheda catastale allegata.

Le suddette unità immobiliari sono state finite in conformità al "capitolato delle opere - fabbricato Nord" che la P.P.A ha sottoscritto per accettazione e che forma anch'esso parte integrante della presente scrittura. Nel capitolato vengono anche descritte le caratteristiche tecniche della costruzione.

Ogni particolare che in tale descrizione non fosse menzionato o ben precisato è stato definito dalla P.P.V. e dal Progettista che si sono riservati la facoltà di apportare le eventuali varianti imposte o consigliate dalle Autorità Comunali o dalle esigenze connesse alla realizzazione dell'edificio previsto.

La P.P.V. ha sottoscritto un contratto di appalto con l'Impresa Edile "Cerra Costruzioni S.r.l." con sede in Carugate (MI) via Adamello 1/5 per lavori di costruzione e ristrutturazione. La P.P.V. ha appaltato i lavori di finitura edile ed impiantistica alla medesima impresa edile o a singole ditte specializzate autorizzate ed idonee a rilasciare certificato di conformità ex Legge 46/1990 e successive modifiche e integrazioni.

Alle unità vendute competono:

- proprietà millesimale delle parti comuni del fabbricato così come è stato stabilito dalla P.P.V. alla data del primo rogito notarile e secondo la tabella millesimale e il regolamento di condomino che regolano i rapporti tra i condomini e la gestione del condominio stesso, acclusi nell'atto sopracitato.

Tale regolamento è redatto in base ai criteri indicati dal codice civile, agli usi e consuetudini, nonché in base alle caratteristiche specifiche del fabbricato ed alla destinazione delle sue parti e spazi previste dalla P.P.V.. La P.P.A. si impegna ad

accettare la regolamentazione data dalla P.P.V. per le aree, i manufatti, gli impianti e le attrezzature di uso comune.

La P.P.A. si impegna a versare all' amministratore del condominio le spese condominiali relative agli enti in contratto dal giorno di stipula dell'atto definitivo di compravendita; a tal proposito la P.P.V. dichiara di essere in regola con il pagamento delle spese e si impegna a non lasciare alcuna spesa regressa fino al giorno del rogito notarile sugli immobili oggetto del presente contratto.

La P.P.A. dichiara di essere a conoscenza che la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità relativi al permesso di costruire n.21/2004 sono state presentate dai Professionisti incaricati dalla [redacted] in data 21 gennaio 2008 e che è stato rilasciato dal Comune di Masate il certificato di agibilità in data 3 aprile 2008.

IL PREZZO di comune accordo convenuto tra le parti è di **€ 170.000,00** (centosettantamilaeuro/00) oltre IVA, somma che la P.P.A. si obbliga a versare all P.P.V. in un'unica soluzione contestualmente all'atto definitivo di vendita.

Le parti convengono che a conferma delle volontà espresse con il presente contratto e a garanzia di tutti gli obblighi qui assunti la P.P.A. versa a titolo di caparra confirmatoria alla P.P.V., che accetta, la somma di € 5.000,00 (cinquemilaeuro/00) qui all'atto versati dalla P.P.A. alla P.P.V. che ne rilascia finale quietanza a saldo.

Le parti convengono sin d'ora che in sede di atto definitivo potrà essere operata la compensazione tra il credito spettante alla P.P.V. in ragione del prezzo e il credito spettante alla P.P.A. per la restituzione della caparra confirmatoria.

Per quanto possa occorrere la P.P.V. rinuncia al diritto di ipoteca legale.

Gli immobili oggetto del presente Preliminare di Compravendita sono venduti a corpo e non a misura.

Il prezzo della vendita deve essere considerato fisso ed invariato rinunciando la P.P.V. ad ogni futura pretesa di revisione prezzi. La vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di immobile si trova con tutte le servitù attive e passive inerenti, con tutte le dipendenze e pertinenze, con fissi ed infissi a sensi di legge a corpo e non a misura, immettendosi la P.P.A. in pieno luogo, ragione e stato della P.P.V., la quale rimane garante per ogni caso di evizione.

La P.P.V. garantisce la piena e libera disponibilità di quanto qui venduto, la sua libertà da oneri reali e personali, da trascrizioni pregiudizievoli e vincoli ipotecari ad eccezione dell' iscrizione relativa al mutuo fondiario contratto con la Banca di Credito Cooperativo di Carugate, che potrà essere accollato nella quota richiesta alla P.P.A..

Sull'immobile in oggetto grava anche un diritto di prelazione all'acquisto al medesimo prezzo di vendita da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Milano della durata di 60 giorni a partire dalla data del rogito notarile di compravendita.

Trascorso tale termine, senza che la Soprintendenza abbia manifestato il proprio interesse ad esercitare il diritto di prelazione, la vendita si intende perfezionata a tutti gli effetti.

L'atto definitivo di rogito verrà stipulato presso lo studio del Notaio Aurelio Cavazzi con sede in Cologno Monzese (MI) via Visconti n. 4, entro e non oltre il 30 dicembre 2012.

Il possesso e godimento dell'unità in oggetto avranno inizio con il giorno della stipula dell'atto notarile: da quel giorno la P.P.A. subentrerà nelle spese e tasse di conduzione ai beni compravenduti.

Tutte le tasse e spese inerenti il presente contratto e il futuro atto definitivo di vendita saranno a carico della P.P.A., in particolare l' I.V.A. relativa alla cessione dell' immobile da parte dell' impresa, le spese di registro e le spese notarili ed il

rimborso di quelle catastali relative alle unità immobiliari cedute in vendita nonché le spese di allacciamento ai pubblici servizi.

Fanno parte integrante del presente atto le condizioni generali di vendita e la descrizione dei lavori che si allegano sottoscritte dalle parti, e che a tutti gli effetti del presente atto eleggono domicilio:

La P.P.V. 

La P.P.A. in 

Masate, li 22 giugno 2012

LA P.P.V.



LA P.P.A.



CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) PREMESSA

Ogni unità immobiliare si intenderà venduta ed acquistata con ogni sua inerente ragione pertinenza e servitù, ultimata in ogni sua parte a cura e spese della P.P.V. secondo la descrizione lavori unita al compromesso a riferimento.

Le unite piante devono essere intese come indicative ed eventuali inesattezze nei confini non pregiudicano la validità di questo atto.

Le aree esterne ai fabbricati vengono consegnate ultimate in ogni loro parte, con terra di coltivo ben spianata e con semina del manto erboso, con applicazione di corpi illuminanti su tutte le parti comuni.

2) RITARDO PAGAMENTO

Nel caso di pagamento ritardato di una delle rate definite nell'atto di compromesso, oltre un termine di quindici giorni spettano alla P.P.V. interessi pari allo sconto bancario praticato mediamente nel periodo, computati dalla data di pagamento prevista nell'atto sino al momento dell'effettivo pagamento.

Trascorsi quindici giorni oltre al termine citato, senza che la P.P.A. abbia provveduto al pagamento della rata e dei relativi interessi, la P.P.V. avrà la facoltà di ritenere risolto il contratto, per fatto e colpa della P.P.A. senza che occorra all'uopo dichiarazione giudiziale.

Dopo averne comunicato alla P.P.A. la propria decisione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta, la P.P.V. potrà incamerare la caparra, trattenendo sul resto dell'ammontare versato una percentuale del 30% a titolo di rimborso spese e danni e senza la necessità di atti giudiziari di accertamento.

3) CONSEGNA

L'avvenuto pagamento di tutte le rate previste in contratto è condizione vincolante affinché avvenga la consegna delle unità immobiliari oggetto della vendita.

Il periodo di consegna precisato nell'atto è indicativo, senza che ciò costituisca impegno per la P.P.V..

La P.P.A. si impegna a prendere in consegna i locali acquistati entro quindici giorni dall'avviso della P.P.V..

Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, le unità immobiliari si riterranno consegnate a tutti gli effetti e senza eccezione alcuna da parte della P.P.A..

All'atto di consegna sarà redatto, se necessario apposito verbale e le eventuali eccezioni saranno ritenute influenti sui termini di consegna impegnandosi la P.P.V. a provvedere a quanto necessario per sollevare le eccezioni entro i successivi due mesi.

4) CONTROVERSIE

Qualunque controversia dovesse sorgere sull'interpretazione, attuazione e risoluzione del presente contratto, viene sin d'ora di comune accordo deferita al foro di Monza a giudizio di un collegio arbitrale formato da tre membri di cui uno designato da ciascuna delle parti ed il terzo dagli arbitri così designati.

Detto collegio arbitrale deciderà secondo diritto ed equità come amichevole compositore, senza formalità di procedura, impegnandosi le parti contraenti ad accettare come definitivo il loro arbitrale, con esplicita rinuncia ad ogni impugnazione in appello.

Letto e controfirmato dalle parti, a tutti gli effetti del presente atto eleggono domicilio:

La P.P.V. in Seregno (Mb), via Lazzaretto, 6

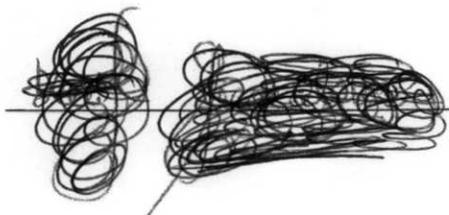
La P.P.A. in Cambiagio (Mi), Piazza San Zenone, 4

Masate, li 22 giugno 2012

LA P.P.V.



LA P.P.A.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Masate
Via Salvador Allende

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 51
Subalterno: 874

Compilata da:
Picenni Alessio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 3578

Scheda n. 1 Scala 1:200



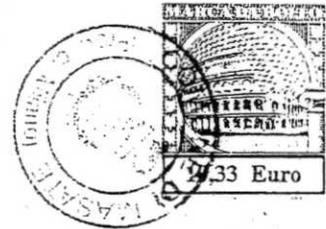
597

COMUNE DI MASATE



COMUNE DI MASATE
Prov. Milano

ALLEGATO C DEL N. 282332/24431
DI REPERTORIO



prot. n. 3886

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Legge 28.2.85 n. 47)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta di certificazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta in catasto al foglio 6 mapp. 372 - 365 - 377 - 74 - 54 - 376 - 355 - 50 - 282 - 51 - 53 presentata dal Dott. [redacted] residente a [redacted] in [redacted]

Visto l'art. 18, secondo comma, della legge 28.2.1985 n. 47;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate di cui al P.R.G. vigente;

Vista la deliberazione di C.C. n° 40 in data 27/08/2002 di adozione di Piano di Recupero, in variante al P.R.G. vigente ai sensi della L.R. 23/97 artt. 2 lett. G, 3 e 6, e la successiva deliberazione di C.C. n. 60 del 27.11.2002 di approvazione definitiva;

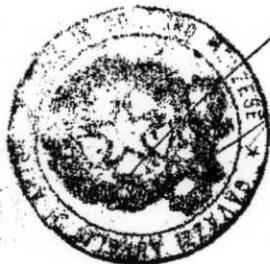
C E R T I F I C A

che le aree in oggetto censite in catasto di questo Comune hanno la seguente destinazione urbanistica:

- foglio 6 mapp. 372 - 365 - 377 - 74 - 54 -
- 376 - 355 - 50 - 362 - 51 - 53 - parte zona E/AG1 agricola generica (art. 26 N.T.A.)
- parte zona APi (art. 33 N.T.A.)

il tutto inserito nella perimetrazione del piano di recupero di C.na S. Nabor

Copia composta di un mezzo foglio conforme all'originale allegata sotto "B" al mio atto in data 31 trentuno luglio 2003 duemilatre N. 252.330/24.730= di rep.
Cologno Monzese, il giorno 31 trentuno luglio 2003 duemilatre.



➤ **Appartamento Foglio 6 - Mappale 51 - SUB. 874: MASATE (MI) - Via Allende**
Millesimi di proprietà: 68,78
L'Appartamento è stato compromissato e consegnato alla sig.ra INCARDONA
DENISE, in attesa di Rogito.

Millesimi di riscaldamento: nessuno

Tipo di caldaia: autonoma

Gestione del Condominio: dal 01-06-2020 al 31-05-2021

Spese ordinarie annue consuntivo 2019/2020: € 1.179,56
Si precisa che il Consuntivo 2019/2020 NON è stato approvato dall'Assemblea
Condominiale, per l'impossibilità a convocare l'Assemblea stessa, causa COVID-19

Spese ordinarie annue preventivo 2020/2021: € 1.421,95

Appartenenza a SuperCondominio IL BORGO:

- Millesimi di proprietà: 41,50
- Consuntivo esercizio 2018/2019: € 185,48
- Preventivo esercizio 2019/2020: € 251,80

Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia:
nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Seregno, 23 Novembre 2020

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/10/2020

Dati della richiesta
Comune di MASATE (Codice: F003)
Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati
Foglio: 6 Particella: 51 Sub.: 874

INTESTATO

1  (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | Urbana | 6 | 51 | 874 | Cens. | Zona | A/2 | 3 | 4,5 vani | Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte**.: 98 m ² | Euro 383,47 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | | | | | | | | VIA SALVADOR ALLENDE SNC piano: 1; | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | |

Mappati Terreni Correlati
Codice Comune F003 - Sezione - Foglio 6 - Particella 51

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2008

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|--|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | Urbana | 6 | 51 | 874 | Cens. | Zona | A/2 | 3 | 4,5 vani | | Euro 383,47 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2008 protocollo n. M10977294 in atti dal 01/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84230.1/2008) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | VIA SALVADOR ALLENDE SNC piano: 1; | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/10/2020

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/2007

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 6 | 51 | 874 | | | A/2 | 3 | 4,5 vani | | Euro 383,47 | VARIAZIONE del 30/11/2007 protocollo n. MI1042331 in atti dal 30/11/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 84168.1/2007) |
| Indirizzo : VIA SALVADOR ALLENDE SNC piano: 1; Annotazioni : classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 30/11/2007

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/10/2006

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|------------|---------------------|----------------------|--------|-------------|-------------------|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 6 | 51 | 848 | | | In corso di costruz. | | | | | (ALTRE) del 30/10/2006 protocollo n. MI0652426 in atti dal 30/10/2006 RISTRUTTURAZIONE (n. 71031.1/2006) |
| Indirizzo : VIA ALLENDE GOSSENS SALVADOR SNC piano: T-1-SI; | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 30/10/2006

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 fino al 30/11/2007 |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/10/2020

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/09/2004

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|--------|------------|--|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 6 | 51 | 2 | | | A/3 | 1 | 6,5 vani | | Euro 204,78 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0579368 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69843.1/2004) |
| Indirizzo | | | | PER INZAGO piano: T; | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94) | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2002

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|--------|------------|------------------------------------|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 6 | 51 | 2 | | | A/3 | 1 | 6,5 vani | | Euro 204,78 | COSTITUZIONE del 29/11/2002 protocollo n. 913748 in atti dal 29/11/2002 COSTITUZIONE (n. 7349.1/2002) |
| Indirizzo | | | | , PER INZAGO piano: T; | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | classamento proposto (D.M. 701/94) | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 31/07/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------|--|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/10/2006 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2003 Trascrizione in atti dal 19/05/2004 Repertorio n.: 252332 Rogante: GAVAZZI AURELIO Sede: COLOGNO MONZESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 99202.1/2003) | |

Situazione degli intestati dal 31/07/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------|--|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 31/07/2003 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2003 Trascrizione in atti dal 03/02/2004 Repertorio n.: 252332 Rogante: GAVAZZI AURELIO Sede: COLOGNO MONZESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 73766.1/2003) | |

Situazione degli intestati dal 29/11/2002

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|-----------------|--|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1/1 fino al 31/07/2003 |
| DATI DERIVANTI DA | | COSTITUZIONE del 29/11/2002 protocollo n. 913748 in atti dal 29/11/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 7349.1/2002) | |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/10/2020

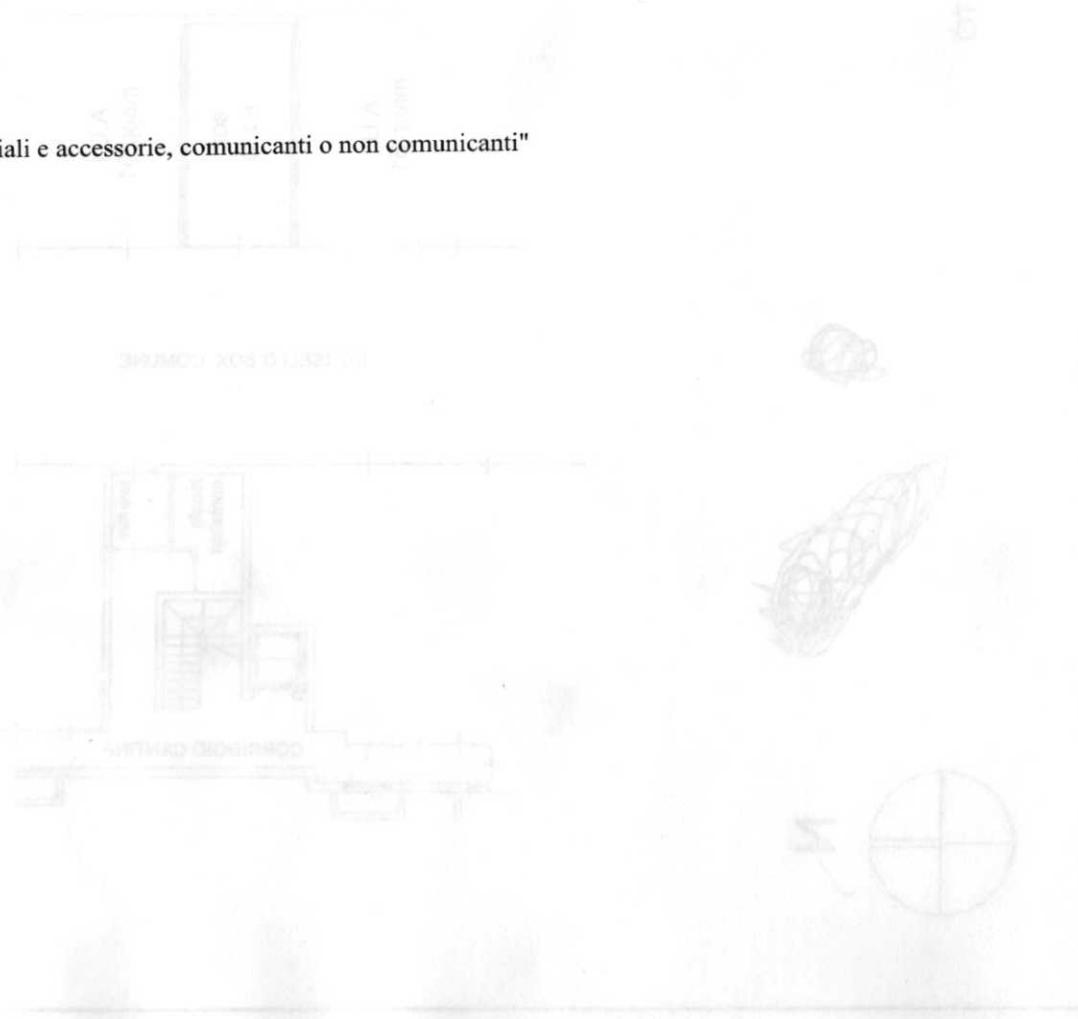
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

del complesso immobiliare, denominato condominio “Residenza San Nabor” (1, 2 e 3), sito in Masate (MI), Via Salvador Allende SNC

ART. 1 – Forma oggetto del presente regolamento di condominio il complesso immobiliare, costituito da tre corpi di fabbrica 1, 2 e 3 (foglio 6 mappale n° 51) comprendenti appartamenti al piano terreno con giardino o porticato, appartamenti al piano primo e secondo, cantine e box negli spazi seminterrati.

ART. 2. – Per disciplinare i rapporti comuni di condominio delle porzioni comuni ed il godimento delle porzioni private del complesso immobiliare, ciascun proprietario si obbliga alla osservanza delle norme del presente Regolamento e di tutto quanto verrà deliberato nell’interesse comune nelle assemblee dei comproprietari come appresso specificato.

Ciascun condomino si obbliga, altresì, a tale osservanza per la parte di stabile posseduta, tanto in via reale che personale, tanto in proprio che per i propri eredi ed aventi diritto o causa e per gli eventuali inquilini, sempre in via fra tutti solidale ed individuale.

Quando sarà definitivamente completato l’intero complesso immobiliare la parte Venditrice dovrà integrare la Convenzione con il Comune di Masate la quale potrà eventualmente e irrevocabilmente modificare qualsiasi articolo presente in tale regolamento di condominio.

ART. 3 – Costituiscono proprietà comune in modo inalienabile ed indivisibile a favore di tutte le unità immobiliari dei corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare ai sensi dell’art. 1117 del C.C. e dovranno essere tenute efficienti a spese comuni:

- a) tutta l’area scoperta della corte interna destinata a passi pedonali e carrai, le pensiline di ingresso dipartenti dalla via S. Allende e dalla via di nuova lottizzazione, i manufatti per gli alloggiamenti dei contatori nonché le colonne di adduzione dell’energia elettrica, dell’acqua e dello scarico in fognatura sistemati nella corte comune il tutto identificato nella planimetria allegata con la lettera “E”.



ART. 4 – Costituiscono proprietà comune in modo inalienabile ed indivisibile a favore di ciascuna delle unità immobiliari dei rispettivi singoli corpi di fabbrica (Gruppo 1, Gruppo 2 e Gruppo 3) ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

- a) le fondazioni del rispettivo corpo di fabbrica, la struttura portante verticale ed orizzontale in c.a. con relativi muri di tamponamento, i tetti ed in genere tutte le parti del singolo condominio stesso necessarie all'uso comune;
- b) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune, come la rete fognaria, le fosse biologiche e i pozzi perdenti, le canne fumarie e le tubazioni per l'immissione dell'acqua potabile e del metano.

ART. 5 – E' fatto obbligo a tutti i condomini di mantenere sempre in perfetta efficienza tutte le parti comuni di cui sopra (sia quelle relative all'intero complesso immobiliare, sia quelle relative ai singoli corpi di fabbrica Gruppo 1, Gruppo 2 e Gruppo 3) e, pertanto nessuno potrà opporsi alle spese occorrenti per le riparazioni di eventuali guasti qualunque ne sia l'entità, tanto per quanto riguarda le manutenzioni ordinarie che quelle straordinarie.

Le parti comuni non potranno essere neppure temporaneamente occupate e comunque ingombrate dai singoli condomini, tanto meno con costruzioni anche di carattere provvisorio; ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà non potrà eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Le inferriate di sicurezza per le porte finestra dovranno essere eventualmente realizzate solo seguendo il disegno e il colore fornito dal Progettista e custodito dall'Amministratore.

ART. 6 – Le modificazioni e le innovazioni dei corpi di fabbrica 1, 2 e 3, fermo restando il principio che esse non devono in alcun caso essere tali da pregiudicare l'estetica del fabbricato, come varianti sostanziali delle facciate, dovranno essere deliberate dall'assemblea con deliberazione presa a maggioranza non inferiore ai 2/3 del valore complessivo dell'edificio ed ai 2/3 dei condomini, giusta l'art. 1136 del Codice Civile.



Tuttavia è consentita, in deroga al presente articolo, ai proprietari, la costruzione di tettoie esterne, pergolati e grigliati frangivento, tutti di tipo uniforme, previo visto posto dall'assemblea del singolo condominio facente parte dell'intero complesso immobiliare. Tale visto potrà vincolare esclusivamente il tipo di materiale e di disegno relativo alle costruzioni consentite e comunque autorizzate dalle competenti autorità.

ART. 7 – Qualora l'innovazione o modifica di cui all'art. 6 comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza del complesso immobiliare e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggi saranno esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non sarà possibile, l'innovazione o modifica non sarà consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportare integralmente la spesa.

PROPRIETA' INDIVIDUALI

ART. 8 – Sono di proprietà individuale le unità immobiliari o gli appezzamenti di terreno con relativa costruzione costituenti i singoli appartamenti ed i loro annessi, come risulta nei rispettivi rogiti.

ART. 9 – Ciascun condomino, senza il consenso dell'Amministrazione o dell'Assemblea del complesso immobiliare, non potrà apportare modificazioni o trasformazioni sostanziali ai propri locali.

In caso di infrazione alle norme di cui sopra l'Assemblea dei condomini avrà diritto di costringere il contravventore al ripristino dei locali se necessario e al risanamento dei danni.

Ogni condomino è tenuto ad eseguire a sue spese, nei locali di sua proprietà, le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini e alle parti comuni. Egli deve consentire inoltre all'Amministratore del complesso immobiliare l'esecuzione delle opere necessarie per la buona conservazione delle parti dei servizi comuni, salvo risarcimento dei danni effettivi.

E' concessa da parte dei condomini nelle proprie proprietà una servitù a favore dei vari enti erogatori dei servizi (luce, gas, acqua) e dei servizi



tecnologici comuni (acque bianche, acque nere, fosse biologiche, pozzi perdenti).

ART. 10 – Il rimborso delle spese necessarie che il condomino abbia sostenuto nell'inerzia del complesso immobiliare per la conservazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1110 del Codice Civile, è subordinato salvo il disposto dell'art. 1134 stesso Codice per quelle di carattere urgente, alle seguenti condizioni:

- a) che il condomino ne abbia dato preventivo avviso all'Amministrazione o, in mancanza di questa, a tutti gli altri compartecipi, facendo presente la necessità dell'esecuzione delle opere e invitando il condominio a provvedervi;
- b) che né da parte dell'Amministrazione, né da parte degli altri compartecipi, sia stata fatta opposizione all'avviso preventivamente dato come sopra.

ART. 11 – Ogni condomino si impegna ed obbliga di adibire l'appartamento ad uso esclusivo di abitazione o studio professionale, escluso studio di agenzia d'affari o comunque ad attività di tutto decoro, esclusa ogni altra destinazione contraria alle leggi, al buon costume, alla decenza o comunque incompatibile con il carattere che si intende mantenere agli stabili.

E' vietato perciò destinare o lasciare destinare gli appartamenti ad uso industriale, deposito, uffici pubblici, scuole di canto e ballo, musica, ginnastica, scherma ecc., ambulanze e gabinetti di cura per malattie mentali, infettive o contagiose o comunque richiedenti interventi chirurgici, laboratori di sartoria o modisteria (è consentito solo l'esercizio di attività artigianale che non arrechi disturbo agli inquilini), asili di ricovero, case di alloggio, esercizio affittacamere, pensioni, agenzie di pegno o collocamento, o di farne comunque uso contrario alla tranquillità, alla decenza, alla moralità, dandosi atto che tale specificazione è esemplificativa e non tassativa.

E' permesso l'affitto dell'appartamento vuoto od ammobiliato, fermo restando però le predette inibizioni.

ART . 12 – Il condominio che intendesse lasciare disabitato e chiuso il suo alloggio per oltre due giorni è tenuto a consegnare la chiave della porta



d'ingresso a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, dandone avviso all'Amministratore, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per procedere alla riparazione di eventuali guasti ed alla eliminazione degli inconvenienti che potessero recare danno agli altri condomini.

ART. 13 – In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto a comunicare all'Amministrazione del complesso immobiliare le generalità dei nuovi proprietari ed a far conoscere agli stessi il contenuto del regolamento di condominio che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà.

Il condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio in difetto di che si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà.

ART. 14 – Nell'interno del complesso immobiliare vige la disciplina dettata dai Regolamenti di Polizia Urbana, la ricreazione dei bambini è permessa negli spazi a ciò destinati e durante l'orario fissato dall'Amministratore o dall'Assemblea. Sono vietati i giochi rumorosi o quelli pericolosi per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

Quanto ad opere ed installazioni sulla facciata dell'edificio, si rammenta che ogni opera od installazione, ove non esplicitamente rappresentato sulle tavole di progetto, è subordinata al conseguimento di titolo abitativi. In particolare, le domande o dichiarazioni, ove presentate dai singoli proprietari dovranno essere corredate da autorizzazione condominiale. Le domande o dichiarazioni dovranno contemplare:

1. soluzioni unitarie per ogni singolo edificio (es, unico tipo di serranda o tenda da sole),
2. schermatura e/o mimetizzazione degli apparati tecnologici (es. installazione a terra, alle spalle dei parapetti, per le macchine del condizionamento localizzate nelle logge).

E' inoltre vietato installare antenne paraboliche su Proprietà Privata o sui tetti previa autorizzazione del condominio.

ORGANI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

ART. 15 – Sono organi del complesso immobiliare:

- a) l'Assemblea
- b) l'Amministratore



ASSEMBLEA

ART. 16 – L'Assemblea si riunisce in via ordinaria una volta l'anno, non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario e, in via straordinaria, tutte le volte che l'Amministratore lo ritenga necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un terzo del valore di fabbricati.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante lettera raccomandata, per posta o a mano, spedita a tutti i condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione.

L'avviso di convocazione deve contenere le indicazioni del giorno, dell'ora e del luogo della riunione, sia per la prima che per la seconda convocazione la quale non potrà essere tenuta oltre il decimo giorno dalla prima, nonché l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea.

All'avviso di convocazione dell'assemblea ordinaria devono essere allegate copia del rendiconto consuntivo, le bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese.

In mancanza dell'Amministratore, l'assemblea tanto ordinaria che straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

L'assemblea è validamente costituita in prima convocazione quando siano presenti o rappresentati i due terzi del valore dell'intero fabbricato e i due terzi dei partecipanti al condominio.

A tale fine ogni condomino ha il diritto di farsi rappresentare da persona da lui liberamente scelta, anche estranea al condominio, mediante delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Nessuno dei partecipanti, tuttavia, potrà disporre di più di tre deleghe.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto rapporti di fornitura o lavoro fra essi e il condominio.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere protratta al giorno successivo quando prima del termine della riunione tutti gli



intervenuti siano stati avvertiti, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea, giuste le norme sopra indicate.

ART. 17 – Le deliberazioni adottate in prima convocazione, pere essere valide, devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti o almeno la metà del valore dell'intero complesso.

Ove l'adunanza di prima convocazione vada deserta è obbligatorio redigerne processo verbale.

Le deliberazioni adottate in seconda convocazione sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio o almeno un terzo del valore del complesso immobiliare.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore, nonché le deliberazioni che concernono le riparazioni straordinarie e di notevole entità, devono essere sempre prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del complesso immobiliare.

Le deliberazione che hanno per oggetto le innovazioni di cui all'art. 6, devono essere sempre adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore del complesso immobiliare.

Le deliberazioni dell'Assemblea sono obbligatorie, senza esclusione alcuna, anche per le minoranze assenti o dissenzienti.

Contro le deliberazioni stesse peraltro, il condomino dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria; ma il ricorso non sospende l'esecuzione della deliberazione salvo che la sospensione non venga ordinata dall'Autorità Giudiziaria.

ART. 18 – L'assemblea delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del Regolamento del complesso immobiliare;
- b) sulla nomina dell'Amministratore, sulla sua retribuzione e sulla sua revoca;



- c) sul rendiconto della gestione dell'esercizio finanziario precedente, sul bilancio preventivo per quello successivo, sulla regolarità del progetto di riparto delle spese e dell'ammontare dei fondi comuni per le medesime;
- d) sull'erogazione degli avanzi della gestione e delle eventuali rendite di beni comuni;
- e) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di un fondo di riserva per le stesse e sui prelevamenti di tale fondo;
- f) su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni;
- g) sulle liti attive e passive che esorbitano dai limiti delle attribuzioni dell'Amministratore.

Per la piena conoscenza degli elementi relativi alle materie di cui alla precedente lettera c), devono essere posti a disposizione di condomini, per ogni eventuale opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti a quello fissato per l'assemblea ordinaria e presso l'Amministratore i libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione del bilancio preventivo.

ART. 19 – Gli intervenuti all'assemblea, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nominano di volta in volta un Presidente scelto fra i partecipanti al complesso.

ART. 20 – Delle deliberazioni dell'assemblea si redige un processo verbale che deve contenere:

- a) l'indicazione della data e del luogo dell'adunanza, nonché l'ordine del giorno;
- b) le generalità dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive proprietà;
- c) la nomina del Presidente e la constatazione della regolare costituzione dell'Assemblea;
- d) un resoconto sommario della discussione e il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione delle relative maggioranze;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda inserzione e verbale.

Il processo verbale va trascritto su apposito registro entro tre giorni dall'adunanza ed entro tale termine deve essere firmato dal Presidente, da due condomini intervenuti all'adunanza e dell'Amministratore.



Esso deve rimanere a disposizione di condomini nei successivi dieci giorni presso l'Amministratore che è tenuto a rilasciare copia ai condomini che ne facessero richiesta entro dieci giorni dalla richiesta stessa.

Copia del verbale deve essere comunicata singolarmente ed a mezzo raccomandata, per posta o a mano, ai condomini non intervenuti all'assemblea non oltre il ventesimo giorno dalla data della riunione.

AMMINISTRATORE

ART. 21 – L'Amministratore è nominato dall'assemblea, per il primo anno di gestione condominiale viene nominato dalla parte venditrice.

L'Amministratore che si renda dimissionario o che venga revocato o che alla scadenza del mandato non intenda continuare nelle sue prestazioni fino all'assemblea ordinaria, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare all'Amministrazione subentrante o, in mancanza di quest'ultimo, all'assemblea del complesso, tutti gli atti e documenti dell'Amministrazione entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla data della revoca o dalla manifestazione della volontà di rinuncia, indipendentemente da ogni eventuale contestazione e sotto pena di responsabilità.

L'Amministratore provvede in particolare:

- a) ad attuare le deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente Regolamento e di quello interno dei singoli fabbricati;
- b) alle spese ordinarie di custodia, di pulizia e di illuminazione del fabbricato, ed in genere a quelle necessarie per il funzionamento dei servizi comuni e della manutenzione ordinaria delle parti comuni, all'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno;
- c) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle relative scadenze;
- d) all'assunzione ed al licenziamento del capo-casa, sentito il parere dell'assemblea nonché alla sorveglianza dello stesso;
- e) ad esperire ogni possibile tentativo di componimento delle divergenze o controversie fra i condomini;
- f) a tutti gli atti tendenti alla conservazione dei diritti comuni. Egli non può tuttavia ordinare riparazioni straordinarie eccedenti le Euro 100,00 salvo



che esse non abbiano carattere di urgenza e improrogabilità, l'Amministratore ha comunque l'obbligo di convocare l'assemblea per la ratifica, qualora la spesa annua complessiva ecceda il limite fissato a tale titolo dall'assemblea;

- g) ad ispezionare o fare ispezionare da incaricati di propria fiducia muniti di suo mandato gli interni dei locali di proprietà esclusiva dei condomini per disporre l'eventuale esecuzione di lavori di interesse generale e per accertarsi del buon funzionamento delle conduttore e degli impianti comuni;
- h) a rendere alla fine di ogni anno il conto della sua gestione all'assemblea;
- i) nei limiti stabiliti dalla legge e in base ai poteri conferitigli dal presente regolarmente l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro i terzi per controversie riguardanti il condominio stesso. Si richiama in proposito il dettato dell'art. 1131 del Codice Civile.

ATTI DELL'AMMINISTRATORE

ART. 22 – L'Amministratore deve tenere presso di se:

- a) il regolamento del condominio, le tabelle millesimali o altre tabelle equipollenti e quelle relative alla ripartizione spese servizi comuni;
- b) il libro dei verbali dell'assemblea;
- c) il rendiconto consuntivo ed il bilancio preventivo;
- d) il giornale di cassa;
- e) le schede dei conti individuali;
- f) il libro spese;
- g) i vari contratti di lavoro, di appalto, ecc. stipulati nell'interesse del condominio;
- h) un elenco dei proprietari, con le loro generalità e l'indirizzo del loro domicilio, qualora non abbiano la dimora abitale nel fabbricato;
- i) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile.

Ciascun condomino potrà richiedere, a proprie spese, copia di uno dei detti atti, ovvero un estratto di essi e potrà esaminare i documenti giustificativi delle spese.



ART. 23 – Alla conclusione dell’esercizio le somme risultanti a debito di singoli condomini, nonché i versamenti in acconto spese richiesti periodicamente in esecuzione al bilancio preventivo approvato dall’assemblea, se non versati entro quindici giorni da quello dell’assemblea, o dal ricevimento della comunicazione, saranno gravati degli interessi moratori in ragione del 20% annuo. Il provento delle somme così riscosso è devoluto al fondo comune.

Contro i condomini morosi l’Amministratore potrà chiedere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo per il pagamento, nonostante opposizione, dei contributi e delle spese giudiziali.

Qualora poi la mora si sia protratta per almeno un semestre, l’Amministratore può sospendere al condominio moroso l’utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di separato godimento.

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, a quelle del regolamento interno, e a quelle deliberate dall’assemblea è stabilita una sanzione pecuniaria non inferiore a Euro 50,00 e non superiore a Euro 100,00 oltre al risarcimento dei danni.

La misura della sanzione verrà stabilita dall’assemblea.

ART. 24 – L’intero complesso di fabbricati deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e apparecchi a vapore e contro le responsabilità civili per danni a terzi.

La scelta dell’Istituto Assicuratore è di competenza dell’Amministratore, l’assemblea determinerà il capitale da assicurare nella misura che essa riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione.

Per il primo anno di gestione la polizza condominiale sarà stipulata dalla parte venditrice in nome del condominio che se ne assumerà la spesa.

ART. 25 – Disposizione finale

Per quanto non è disposto nel presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme del medesimo, valgono le disposizioni del Codice Civile, con le relative disposizioni per l’attuazione, nonché quelle emanate dall’Ufficio Comunale d’Igiene e dalle altre Autorità competenti.



DELLE SPESE

ART. 26 – Ogni condomino deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, nonché per mantenere il complesso immobiliare in condizioni di comodità e decoro, in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

ART. 27 – Per meglio garantire il normale funzionamento dei servizi di interesse comune, viene istituito e mantenuto il “fondo condominiale”. Detto fondo sarà alimentato con quote stabilite annualmente dall’assemblea. La Parte Acquirente esonera espressamente la Parte Venditrice dal pagamento delle spese condominiali relativamente alle porzioni immobiliari di Sua proprietà sino a quando le stesse non saranno alienate o concesse in affitto.

ART. 28 – Le spese per l’illuminazione comune sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione al valore delle rispettive proprietà.

ART. 29 – Ciascun condomino è tenuto a versare le quote stabilite alle scadenze fissate dall’assemblea, come in appresso indicate.

Per quanto si riferisce alle spese generali la cui ripartizione è basata sulla proprietà individuale e sul numero delle persone che varia per ogni nucleo familiare, si renderà necessario il conguaglio alla chiusura dell’esercizio in modo che ciascuno abbia a corrispondere l’esatta quota dovuta.

Per quanto concerne il riparto delle spesa relativa all’utilizzo di acqua sarà divisa in base al numero di abitanti nelle singole unità immobiliari.

L’Amministratore darà luogo agli atti legali, senza alcun avviso, per il recupero delle somme dovute dai condomini morosi, dopo il quindicesimo giorno stabilito per il versamento, tutte le spese legali saranno a totale carico degli inadempimenti.

Le somme pagate dall’Amministratore per more o penalità saranno addebitate ai condomini morosi in base ai giorni di ritardo riscontrati nell’esecuzione dei loro versamenti.

Le quote devono essere versate a mezzo di conto corrente bancario all’Amministratore.



REGOLAMENTO INTERNO

E' tassativamente vietato:

- 1) eseguire scavi di qualunque genere nei giardini sovrastanti il corsello comune di distribuzione ai box;
- 2) piantare chiodi o altro nei pilastri di cemento armato o nei soffitti delle parti comuni ad evitare l'indebolimento della struttura dell'edificio;
- 3) applicare ai balconi impennate o verande di qualsiasi genere e tipo; è solo consentita l'applicazione delle tende in tessuto purché del colore e tipo deciso dall'assemblea per ragioni di uniformità;
- 4) non è autorizzata l'installazione di antenne singole;
- 5) stendere sulle facciate del fabbricato conduttori e tubazioni di qualsiasi tipo e quanto altro modifichi l'estetica del fabbricato;
- 6) gettare negli acquai e nei vasi delle latrine, materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico. Le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, come pure quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri od accessori, si intendono a carico di chi le avrà provocate;
- 7) depositare, anche provvisoriamente, suppellettili, carrozzine, biciclette o altro, nei luoghi di passaggio di uso e di proprietà comune;
- 8) far scorrere acqua lungo i muri esterni del fabbricato per qualsiasi motivo. I vasi di fiori posti sui davanzali devono essere sistemati in modo da evitare pericoli di cadute e stillicidio;
- 9) tenere materie infiammabili, esplosive e corrosive nei locali e nelle cantine;
- 10) posteggiare autovetture lungo il corsello carraio di accesso ai box;
- 11) l'accesso al corsello pedonale e carraio agli zingari ed ai venditori ambulanti;
- 12) l'accesso nell'interno del complesso agli automezzi di persone estranee, fatta eccezione per le autolettighe, per i mezzi dei pompieri, per i mezzi di trasporto riguardanti i servizi comuni del condominio;
- 13) imbrattare e provocare scalfiture ai muri esterni ed interni delle parti comuni del fabbricato;



- 14) gettare immondizie o altri oggetti di rifiuto nei cortili, nel giardino, nei vialetti e nel territorio di altre proprietà;
- 15) materiali di rifiuto della cucina e della normale pulizia, vanno gettati negli appositi cassonetti posti all'ingresso pedonale del complesso immobiliare;
- 16) battere tappeti, panni od altri sulle scale;
- 17) recare danno o disturbo a cose e persone per effetto di esalazioni, rumori o altro;
- 18) tenera animali di qualsiasi specie che arrechino danni o disturbi ai condomini; non è concesso lasciare liberi negli spazi comuni i cani, i quali devono essere tenuti al guinzaglio;
- 19) togliere le canne fumarie esterne alle pareti degli appartamenti senza il consenso degli altri condomini della colonna;
- 20) modificare l'estetica ed il colore della porta d'ingresso dell'appartamento, rispetto a come era in origine;
- 21) imbiancare l'interno dei balconi con colori diversi dall'originale;
- 22) tinteggiare parte di muri di facciata, persiane e balconi;
- 23) usare apparecchi radio e TV in modo tale da arrecare disturbo ai vicini;
- 24) sciorinare biancheria dalle finestre. Sui balconi la biancheria potrà essere messa a sciorinare all'interno degli stessi, in modo da essere meno visibile dall'esterno;
- 25) gettare rifiuti dalle finestre e dai balconi;
- 26) collocare vasi sui davanzali delle finestre e dei balconi, a meno che questi non siano muniti di idonei dispositivi di sicurezza;
- 27) annaffiare piante e fiori in modo da provocare stillicidio fuori dalle finestre o dai balconi;
- 28) tenere in deposito sostanze infiammabili in quantità eccedente il fabbisogno domestico, ovvero sostanze producenti esalazioni moleste;
- 29) lavare le autovetture all'interno del complesso immobiliare;
- 30) adibire ad orto il proprio giardino;
- 31) apporre in facciata bandiere.

Chiunque trasgredisca alle norme di cui sopra sarà passibile un'ammenda da stabilirsi dall'assemblea dei condomini oltre alla rifusione dei danni.

L'importo dell'assemblea passerà a fondo spese generali o di manutenzione.



I condomini e locatari rispondono per le persone conviventi ancorché minori ed irresponsabili e le persone di servizio. Gli eventuali reclami, richieste, segnalazioni, ecc. devono essere fatti dai condomini per iscritto all'Amministratore del complesso immobiliare.

Per quanto non disposto dal presente regolamento si rinvia alle norme di legge.

Il presente regolamento obbliga tutti i condomini e anche i loro eredi o aventi causa e, nelle parti che li riguardano, gli inquilini.

