

MILANO, LI 01 GENNAIO 2011

OGGETTO: PREAVVISO CESSAZIONE DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE

GENTILE SIG. [REDACTED]

COME DA ME PREANNUNCIATO VERBALMENTE,
CON LA PRESENTE, IO SOTTOSCRITTO [REDACTED] DICHIARO
DI RINUNCIARE E DI DARE DISDETTA DEL CONTRATTO DI
LOCAZIONE PER L'APPARTAMENTO DI VIA STATUTO, 1/F IN RHO (MI)
PERTANTO, TRASCORSI AL MASSIMO I SEI MESI DI PREAVVISO
PREVISTI DAL CONTRATTO STESSO, DAL GIORNO 01/07/2011
LIBERERO' DEFINITIVAMENTE L'APPARTAMENTO.

Vi ringrazio infinitamente fin da ora e porgo distinti saluti

IN FEDE

[REDACTED]



5.3 n. 1606
1157 120,00
9697 3,72



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998

il [redacted] in

Via Statuto, 1/F, di seguito denominato **locatore**

concede in locazione

al [redacted]

di seguito denominato **conduttore**, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Rho via Statuto, 1., scala F, piano 3, estremi catastali: foglio 22, particella 1005, sub 119, categoria A3, classe 6, rendita € 268.56, così composto: monolocale con servizio e cantina, ammobiliata, come da ^{SEPARATO} ~~allegato~~ verbale di consegna.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) **Durata:** la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza il 23/03/2010 e scadenza il 22/03/2014. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 4 (quattro) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).
- 2) **Disdetta alla prima scadenza:** il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno sei mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. 3 comma 1 legge 431/98.
- 3) **Disdetta alla seconda scadenza:** alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di tale comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro anni alle medesime condizioni.
- 4) **Procedura di rinnovo a nuove condizioni:** alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo

lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra) o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla data di scadenza della locazione.

5) Recesso del conduttore: il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

6) Destinazione d'uso: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 legge 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7.4.1988 n. 404. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.

7) Sublocazione - comodato: al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

8) Canone: il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 6.000,00 (seimila/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 500,00 (cinquecento/00), scadenti il giorno 23 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore al locatore su presentazione della relativa bolletta nonché l'imposta comunale sui rifiuti (TIA - Tariffa Igiene Ambientale). Nel caso in cui il Comune richieda il pagamento di tale imposta direttamente al locatore il conduttore sarà tenuto a rimborsarne l'ammontare anticipato.

9) Aggiornamento del canone: il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

10) Oneri accessori: sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, nonché alle forniture degli altri servizi comuni (riscaldamento, acqua calda, ecc.), in base a quanto previsto dall'art. 9 legge 392/1978. Tali oneri sono valutati in circa € 800,00 (ottocento/00) annue, salvo conguaglio, da pagarsi ~~in rate~~ al ricevimento del bollettino emesso dall'amministrazione dello stabile.

11) Mancato o ritardato pagamento: il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale

pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 392/1978.

12) Clausola risolutiva: il mancato o parziale pagamento, entro i termini e le modalità di legge, di una rata del canone e/o degli oneri accessori come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali produrranno di diritto la risoluzione del contratto, valendo la presente clausola risolutiva espressa, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile.

13) Stato locativo: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato. Relativamente allo stato della locazione le parti concordano quanto segue: l'appartamento viene consegnato imbiancato e pertanto dovrà essere restituito imbiancato al termine della locazione. Il conduttore si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

14) Deposito cauzionale: il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 1.000,00 (mille/00) pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 14 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

15) Modifiche e migliorie: il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Eventuali migliorie e addizioni apportate dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore rimarranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

16) Riparazioni: le riparazioni di cui agli artt. 1576 c. c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c. c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato

abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

17) Esonero di responsabilità: il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

18) Inagibilità: Ove venga dichiarata l'inagibilità o l'inidoneità di tutti o parte dei locali od enti comuni locati, il locatore, per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la parte della pigione pagata proporzionata al mancato godimento del bene, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del secondo comma dell'art. 1578 Cod. Civ.

19) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentirne la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

20) Ritardata consegna: In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza della locazione o nel caso di anticipata risoluzione, sarà comunque dovuto dal conduttore, l'indennità di occupazione senza titolo pari al canone in corso maggiorato degli oneri accessori, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni.

21) Spese di registrazione: le spese di registrazione anche per le future annualità sono a carico delle parti al 50% mentre sono a totale carico del conduttore i bolli per il contratto e le quietanze. Le spese di registro per il recesso anticipato sono a carico della parte richiedente.

22) Elezione di domicilio: a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

23) Modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

24) Foro competente: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di RHO, eccettuate le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile.


25) Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs 196/03).

Rho, 23 marzo 2010

 Il locatore //

Il conduttore 

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Disdetta alla prima scadenza, 5) Recesso del conduttore, 7) Sublocazione-comodato, 9) Aggiornamento del canone, 11) Mancato o ritardato pagamento, 12) Clausola risolutiva 14) Deposito cauzionale, 15) Modifiche e migliorie, 17) Esonero di responsabilità, 18) Inagibilità, 19) Visite, 20) Ritardata consegna, 21) Spese di registrazione, 22) Elezione di domicilio, 24) Foro competente, 25) Autorizzazione al trattamento dei dati.

 Il locatore //

Il conduttore

Condominio RESIDENZA LA CASTELLANA

c.f. 93538410155 - VIA DANTE N. 18, 20017 RHO MI

c/o Lampugnani Oscar Carlo - P.IVA 07649150963 C.F. LMPSRC55S23E514J - Via Castellazzo n. 61, 20017 RHO MI

Tel 02/93507438 Fax 02/93162944 ccell 339/8729948 segreteria@acol.mi.it - PEC acolsnc@legalmail.it

venerdì 23 dicembre 2016

SITUAZIONE PERSONALE

- Situazione personale al 23/12/2016 relativa agli esercizi: 01/09/16 - 31/08/17 - GEST. ORD.

Riepilogo riferito alle unità: Ed. LAC sc. 22 int. 19/3°F; Ed. LAC sc. 24 int. 31/-1F

RATE RICHIESTE

01/09/2016	Ord. 2016/2017 - Rata n. 1 Acconto	Ed.LAC, sc.22, int. 19/3°F	€	224,63
01/09/2016	Ord. 2016/2017 - Rata n. 1 Acconto	Ed.LAC, sc.24, int. 31/-1F	€	35,10
01/12/2016	Ord. 2016/2017 - Rata n. 2 + Cong. 15/16 <i>Importo comprensivo di €103,99 come saldo precedente</i>	Ed.LAC, sc.22, int. 19/3°F	€	321,23
01/12/2016	Ord. 2016/2017 - Rata n. 2 + Cong. 15/16 <i>Importo comprensivo di €42,38 come saldo precedente</i>	Ed.LAC, sc.24, int. 31/-1F	€	78,54
TOTALE RATE			€	659,50

SPESE PERSONALI

TOTALE SPESE PERSONALI € 0,00

VERSAMENTI EFFETTUATI

23/12/2016	Ord. 2016/2017 n. 1 - n. rif. 157	€	259,73
23/12/2016	Ord. 2016/2017 n. 2 - n. rif. 158	€	400,27
TOTALE VERSAMENTI			€ 660,00
SALDO (A CREDITO)			€ -0,50

l'Amministratore
ACOL di Oscar Lampugnani & C. Snc

Condominio RESIDENZA LA CASTELLANA

c.f. 93538410155 - VIA DANTE N. 18, 20017 RHO MI

c/o Lampugnani Oscar Carlo - P.IVA 07649150963 C.F. LMPSRC55S23E514J - Via Castellazzo n. 61, 20017 RHO MI

Tel 02/93507438 Fax 02/93162944 cell 339/8729948 segreteria@acol.mi.it - PEC acolsnc@legalmail.it

venerdì 23 dicembre 2016

SCHEDA PERSONALE PREVENTIVO 01/09/16 - 31/08/17 - GEST. ORD.

EGR. [REDACTED]

Ed. LAC sc. 24 int. 3I/-1F

PREVENTIVO

	TOTALE	MILL.	QUOTA
SPESE PROPRIETA' GENERALE	36.355,00	0,91000	33,08
POZZI DI MUNGITURA: FONDO PER COSTRUZIONE	15.000,00	0,91000	13,65
POZZI DI MUNGITURA: FONDO PER SPESE GESTIONE	6.000,00	0,91000	5,46
SPESE GESTIONE GENERALE	49.500,00	0,91000	45,05
SPESE ASCENSORI GENERALI	22.950,00	11,51000	44,02
TOTALE PREVENTIVO		€	141,26
SALDO INIZIALE		€	42,38
TOTALE DA VERSARE		€	183,64

Condominio
RESIDENZA LA CASTELLANA
Via Dante, 18 - 20017 RHO (MI)
Cod. Fisc. 93538410155

Condominio RESIDENZA LA CASTELLANA

e.f. 93538410155 - VIA DANTE N. 18, 20017 RHO MI

c/o Lampugnani Oscar Carlo - P.IVA 07649150963 C.F. LMPSRC55S23E514J - Via Castellazzo n. 61, 20017 RHO MI

Tel 02/93507438 Fax 02/93162944 cell 339/8729948 segreteria@acol.mi.it - PEC acolsnc@legalmail.it

venerdì 23 dicembre 2016

SCHEDA PERSONALE PREVENTIVO 01/09/16 - 31/08/17 - GEST. ORD.

EGR. [REDACTED]

Ed. LAC sc. 22 int. 19/3°F

PREVENTIVO

	TOTALE	MILL.	QUOTA
SPESE PROPRIETA' GENERALE	36.355,00	4,43000	161,05
POZZI DI MUNGITURA: FONDO PER COSTRUZIONE	15.000,00	4,43000	66,45
POZZI DI MUNGITURA: FONDO PER SPESE GESTIONE	6.000,00	4,43000	26,58
SPESE GESTIONE GENERALE	49.500,00	4,43000	219,28
SPESE ASCENSORI GENERALI	22.950,00	22,45000	85,87
SPESE RISCALDAMENTO	25.750,00	5,13000	132,10
PREV: SPESE TERMIE	40.000,00	1,0000000	123,62
PREV: SPESE ACQUA CALDA SANITARIA	16.500,00	2,40000	16,27
PREV: SPESE ACQUA FREDDA	6.300,00	1,00000	40,65
TOTALE PREVENTIVO		€	871,87
SALDO INIZIALE		€	103,99
TOTALE DA VERSARE		€	975,86

Condominio
RESIDENZA LA CASTELLANA
Via Dante, 18 - 20017 RHO (MI)
Cod. Fisc. 93538410155

REGOLAMENTO DEL CONOMINIO

“ RESIDENZA LA CASTELLANA ”

Via Dante n. 18
Via Statuto n. 1
Via San Giorgio, 5

RHO (Mi)



Indice

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 3
ART. 2 - DEFINIZIONE DELLE PARTI COMUNI	pag. 4
ART. 3 - PRECISAZIONI IN MERITO A PARTI DELL'EDIFICIO COMUNI E PRIVATE	pag. 6
ART. 4 - QUOTE DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI E RIPARTIZIONE DELLE SPESE	pag. 8
ART. 5 - GESTIONE DEL CONDOMINIO	pag. 10
ART. 6 - LAVORI NEL CONDOMINIO	pag. 15
ART. 7 - RESPONSABILITA' E DIVIETI	pag. 16
ART. 8 - ASSICURAZIONI	pag. 17

ART. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Condominio "RESIDENZA LA CASTELLANA" risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Rho al foglio 22 mappali 1005 e 1006.

Lo stabile è composto da un corpo di fabbrica continuo che si sviluppa lungo le vie Statuto, Dante, Castelli Fiorenza, S.Giorgio.

Nello sviluppo verticale è costituito da due piani interrati ove trovano collocamento le autorimesse private dei Condomini, le cantine, i locali di servizi generali, i locali tecnologici; un piano terra costituito da negozi che affacciano sia sulle suddette vie sia sulla piazza interna; tre piani, 1°, 2°, 3° fuori terra suddivisi in unità immobiliari destinate a residenze abitative, uffici, studi anche aperti al pubblico; un piano 4° sottotetto destinato a residenze abitative.

Lo stabile così descritto è suddiviso in sei vani scale contraddistinti dalle lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F".

Ogni vano scale è costituito da rampe scale ed un ascensore in servizio dal secondo piano interrato sino al piano sottotetto.

L'accesso carraio è unico ed avviene dalla via S.Giorgio dove attraverso ad un doppio sistema di rampe a cielo aperto si accede ai due piani interrati. Le rampe sono a doppio senso di marcia.

L'accesso carraio è protetto da cancello con apertura elettrocomandata.

Gli accessi pedonali avvengono dalla piazza interna, ove sono collocati cinque cancelletti elettrocomandati soggetti a servitù di passaggio pubblico.

Dagli accessi pedonali, attraverso camminamenti esterni, si raggiungono gli atrii di piano terra di accesso ai sei vani scale suddetti.

I negozi possono avere accesso sia dai portici di piano terra lungo le vie Statuto, Dante, Castelli Fiorenza, S.Giorgio, sia dai vialetti pedonali prospicienti la piazza interna, sia esclusivamente per uso dei proprietari (e quindi non per il pubblico) dai rispettivi atrii di piano terra. I vani scale "A", "B", "C", "D", "E", "F" corrispondono rispettivamente al civico n° 1 di via Statuto, con i subalterni 1/A, 1/B, 1/C, 1/D, 1/E, 1/F; mentre i negozi corrispondono al civico 18 di via Dante.

A piano terra è realizzato un giardino pensile condominiale, sistemato parte a prato, parte con arbusti e/o fioriture e dotato di innaffio automatico. Tutta la superficie condominiale è delimitata da recinzione.

All'esterno della recinzione condominiale si sviluppa la "piazza" di uso pubblico ed in parte su area pubblica. Tale piazza costituita da giardini pensili, camminamenti pedonali, una fontana, copre un parcheggio pubblico di due piani interrati.

A piano terra con accesso dalla via Dante si apre un passaggio pubblico pedonale che consente al pedone di transitare sotto l'edificio per accedere alla piazza interna.

Tale superficie sarà solo ed esclusivamente di uso pedonale, non potrà mai essere ammesso il transito e/o lo stazionamento (anche parziale) di veicoli di qualsiasi natura, compresi mezzi di soccorso, di manutenzione e/o di altra funzione, né tanto meno il deposito di merce e/o materiali in cumulo, anche per la limitazione della portata delle strutture del sottostante edificio cantinato.

E' ammesso il solo transito delle biciclette.

Con accesso dalla via Statuto insiste una superficie pavimentata all'esterno della recinzione condominiale, di uso pubblico, sulla quale è previsto lo stazionamento temporaneo di veicoli per il carico e scarico delle merci, l'uso dei mezzi di soccorso, l'uso dei mezzi per traslocatori (in questo

caso con specifica autorizzazione dell'Amministratore). E' assolutamente vietata la sosta secondo le prescrizioni del Codice Stradale.

L'edificio è coperto con tetto inclinato a doppia falda; nelle falde sono ricavate aperture che formano delle superfici a terrazze di proprietà privata delle unità immobiliari con esse comunicanti. I vani scale sono delimitati per ogni piano da porta di accesso verso i pianerottoli. Nei vani scale, ad ogni piano sono alloggiati le apparecchiature impiantistiche U.T.P. a servizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Tutto il complesso condominiale è rappresentato nella planimetria generale allegata al presente Regolamento ed ai singoli atti di compravendita.

ART. 2

DEFINIZIONE DELLE PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali sono suddivise nelle seguenti:

2.1 – PARTI COMUNI CONDOMINIALI PRIVATE SOGGETTE A VINCOLO D'USO PUBBLICO

Sono parti di proprietà del Condominio che risultano soggette a vincolo d'uso pubblico con manutenzione a carico del Condominio le aree distinte ai subalterni 1,2,3 del mappale 1005 e precisamente:

- 2.1.1 - la superficie adibita a carico e scarico merci con accesso dalla via Statuto;
- 2.1.2 - la superficie di camminamento pedonale dalla suddetta area sino al collegamento con la piazza pubblica;
- 2.1.3 - la superficie pedonale porticata che si sviluppa a piano terra lungo le vie Statuto, Dante, Castelli Fiorenza, S.Giorgio;
- 2.1.4 - la superficie pedonale con accesso da via Dante, che attraversa sotto l'edificio e si raccorda all'interno con la piazza;
- 2.1.5 - la superficie a terreno naturale a divisione tra l'area condominiale recintata e l'area pubblica del parcheggio, compresa l'area di sedime della Cabina Enel e lo stesso manufatto;
- 2.1.6 - la superficie di transito pedonale in accesso ai cancelletti d'ingresso lungo il perimetro interno dell'edificio;
- 2.1.7 - la parziale superficie del marciapiede delle vie a perimetro.

Per le superfici di cui al punto 2.1.1 e 2.1.4 valgono le limitazioni già descritte nell'ART. 1

Per la superficie descritta al punto 2.1.3 a solo uso pedonale sarà tassativamente vietato il transito di cicli e motocicli, l'occupazione anche temporanea di merci, l'uso di carico e scarico merci, l'occlusione anche parziale delle griglie di areazione dei piani cantinati, la collocazione anche temporanea di arredi e/o accessori ingombranti e dovrà essere sempre garantito il transito alle persone con ridotte capacità motorie.

Per la superficie descritta al punto 2.1.6 valgono tutte le prescrizioni riportate per l'articolo 2.1.3 ed inoltre dovrà essere garantito il passaggio pubblico nelle sole ore di apertura delle attività commerciali.

2.2 – PARTI COMUNI A TUTTI I CONDOMINI .

Sono parti comuni di tutti i sig.ri Condomini le seguenti:

- 2.2.1 - L'area su cui sorge l'intero complesso e la struttura portante dell'edificio entro e fuori terra;

- 2.2.2 - Tutte le superfici condominiali soggette a vincolo d'uso pubblico;
- 2.2.3 - Tutte le facciate esterne dell'edificio;
- 2.2.4 - La recinzione ed i cancelli d'ingresso carraio e pedonali;
- 2.2.5 - Le rampe carraie ed i corselli di distribuzione e manovra ai piani interrati;
- 2.2.6 - I corridoi di accesso alle cantine, i cavei di areazione, e tutte le griglie di areazione;
- 2.2.7 - Il locale caldaia con i relativi disimpegni ed intercapedini areate;
- 2.2.8 - Il locale dei boiler d'accumulo, il locale autoclave, il locale raccolta immondizie;
- 2.2.9 - Tutte le zone filtro di accesso ai vani scale dai corselli di manovra interrati ed i relativi condotti di areazione;
- 2.2.10 - Tutto il giardino pensile condominiale di piano terra;
- 2.2.11 - Tutti i manufatti in acciaio inox che contengono i contatori dei gas, a piano terra;
- 2.2.12 - Tutti i seguenti impianti :
 - gli impianti e le reti di distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica, delle linee telefoniche e ausiliarie, sino al punto di stacco delle singole unità;
 - l'impianto e la distribuzione dell'acqua calda sanitaria e di riscaldamento dalla centrale termica sino alle U.T.P.;
 - la rete di fognatura sino ai punti di stacco delle unità immobiliari e la rete di raccolta delle acque meteoriche;
 - l'impianto di illuminazione di tutte le parti comuni, ivi compresi i corpi diffusori;
 - l'impianto di irrigazione automatica del giardino condominiale;
 - l'impianto antincendio composto dall'attacco motopompa, dalle lance, dagli estintori;
 - la canna fumaria ed il relativo camino dell'impianto di riscaldamento che si sviluppa sul fronte della via S.Giorgio.
- 2.2.13 - impianto di registrazione e telecamere agli ingressi delle scale.

2.3 – PARTI COMUNI AI SOLI CONDOMINI DI OGNI SINGOLA SCALA.

Sono parti comuni dei Condomini delle singole scale da "A" a "F" le seguenti:

- 2.3.1 - Le scale, il vano ascensore, l'androne ed il portone d'ingresso a piano terra, gli sbarchi ascensori ai piani interrati, il locale dei contatori ENEL;
- 2.3.2 - L'impianto ascensore, l'impianto video-citofonico, l'impianto dell'antenna televisiva centralizzata;
- 2.3.3 - Gli armadi contenitori delle U.T.P. ;
- 2.3.4 - Le cassette per la raccolta della posta;
- 2.3.5 - Gli zerbini antistanti l'androne.

2.4 – PARTI COMUNI PER IL DECORO DELL'EDIFICIO.

Sono tutte quelle parti dell'edificio di proprietà particolare dei singoli condomini per le quali esiste l'obbligo di attenersi a quanto descritto nel presente regolamento e/o alle eventuali future deliberazioni dell'assemblea con maggioranza assoluta, circa la loro conservazione e/o manutenzione e/o funzionalità in uniformità di consistenza estetica, quali:

- il colore e la forma delle serrande dei box;
- il colore e la forma delle porte delle cantine;
- il colore, il materiale e la forma di tutti i serramenti esterni di facciata, comprese le persiane, comprese le impennate dei negozi;
- il colore e la forma dei portoncini d'ingresso alle unità immobiliari;
- il campione delle tende esterne da sole, intese nella forma, tessuto e struttura di supporto deve essere conforme all'Art. 340G947 Verelux con struttura in alluminio verniciata Ral 9010.
- il colore marrone scuro testa di moro per le zanzariere con supporto di colore Ral 9010

ART. 3

PRECISAZIONI IN MERITO A PARTI DELL'EDIFICIO COMUNI E PRIVATE

3.1 - SOTTOTETTI

I sottotetti esistenti nell'edificio sono unità immobiliari, pertanto la manutenzione ordinaria e straordinaria del manto di copertura e delle travature portanti è comunque da attribuire al condominio. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'assito di perlinatura è a carico dell'unità immobiliare interessata.

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria dei terrazzi ubicati allo stesso piano, gli stessi sono da considerarsi equiparati ai lastrici solari ai sensi dell'Art. 1126 del C.C.

3.2 - IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

La maggior parte delle unità immobiliari è già dotata o predisposta all'impianto di raffrescamento, con macchinari motocondensanti adeguatamente installati.

E' fatto divieto assoluto di installare nuovi apparecchi che possano creare disturbo per il rumore o che modifichino l'aspetto estetico delle facciate.

3.3 - CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

All'atto di costituzione del Condominio è in corso di ottenimento e/o è già stato ottenuto il certificato prevenzione incendi, obbligatorio per questo Condominio in merito alle due attività soggette al controllo dei VV.FF. che sono i parcheggi interrati e la centrale termica.

Tutte le particolarità e/o i vincoli esistenti per l'uso presente e futuro sono riportati nella documentazione fornita all'Amministratore del Condominio.

Tutti i Condomini si obbligano ad usare e conservare le suddette attività come predisposto dal C.P.I.

3.4 - GIARDINO PENSILE CONDOMINIALE

Il giardino pensile condominiale è stato realizzato con le migliori tecniche in merito alla costituzione di materassini impermeabilizzanti, finito con prato erboso, essenze a basso fusto e fioriture.

Tale area dovrà essere mantenuta in modo sempre decoroso con la dovuta manutenzione.

E' fatto espressamente divieto di collocare piante, coltivazioni e/o manufatti che possano creare danni al sottostante manto impermeabile.

E' fatto espressamente divieto di lasciarvi giocare all'interno bambini.

E' fatto espressamente divieto di lasciarvi animali che facciano i loro bisogni.

E' fatto espressamente divieto di usarli come transito o stazionamento di persone, mezzi e/o cose.

3.5 - INSEGNE DEI NEGOZI

Le insegne di negozi sono contenute nel telaio delle impennate in alluminio dei serramenti degli stessi.

Viene richiesto, anche in questo caso, compatibilmente con le necessità intrinseche del marchio dell'attività, il mantenimento di una certa uniformità, fatto salvo le dovute autorizzazioni comunali.

3.6 - INSEGNE, TARGHE PUBBLICITARIE, CARTELLONI

E' fatto espressamente divieto di modificare l'aspetto estetico delle facciate con l'apposizione di insegne, targhe pubblicitarie e cartelloni.

Potranno essere installate limitatamente alle attività terziarie e/o studi professionali delle targhe in alluminio e/o acciaio, di contenute dimensioni, su espressa autorizzazione scritta dell'Amministratore del Condominio, e fatto salvo le dovute autorizzazioni comunali.

E' ammesso l'uso di cartelloni pubblicitari per la sola società immobiliare RESIDENZA LA CASTELLANA s.r.l. per il tempo necessario alla completa alienazione delle unità immobiliari ancora invendute in questo Condominio.

3.7 – DESTINAZIONE ED USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

All'atto di costituzione del Condominio, la destinazione e l'uso delle unità immobiliari è quella riportata nella documentazione comunale di fine lavori e nel corredo catastale, forniti in copia all'Amministratore.

Viene espressamente fatto divieto, anche se ciò potesse essere consentito da particolari disposizioni di legge, di destinare le unità immobiliari ai seguenti usi:

- attività che comportino l'utilizzo di apparecchiature o macchinari rumorosi, oltre la soglia consentita dal Regolamento Locale d'Igiene o emananti esalazioni nocive e/o sgradevoli;
- attività di laboratori e/o opifici di qualsiasi genere con funzionamento notturno;
- attività di scuole da ballo, canto e musica;
- attività di sedi politiche, e/o aggregazioni che generino assembramenti;
- attività che ledano il senso civico e morale dell'Assemblea dei Condomini.

Inoltre in tutte le unità immobiliari viene fatto espressamente divieto delle seguenti:

- installare apparecchiature e/o arredi che superino un sovraccarico accidentale distribuito pari a 200 kg/mq.
- stendere biancheria o esporre oggetti di qualsiasi genere dai balconi o dalle finestre, nonché battere tappeti, coperte, tovaglie, ecc.
- gettare immondizie, oggetti, sigarette dai balconi e dalle finestre;
- tenere o lasciare animali che possano recare molestia al vicinato ed ai condomini;
- suonare, ballare, usare apparecchiature elettroniche con tonalità superiori alla soglia consentita dal R.L.I. e comunque oltre le ore 22.00;
- effettuare nelle unità immobiliari tutto ciò che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario alla sicurezza, alla stabilità, all'igiene, alla morale e al decoro dell'edificio.

3.8 – PROPRIETA' DI BOX NON PERTINENZIALI ALLE UNITA' IMMOBILIARI DEL CONDOMINIO.

Alcuni box possono essere stati acquistati non pertinenti alle unità immobiliari del condominio.

I proprietari ritenuti comunque condomini avranno l'uso solamente degli accessi ai piani interrati attraverso ai competenti vani scala ed ascensore, riportati nell'atto d'acquisto e comunicati all'Amministratore.

Avranno in uso la rampa carraia per l'ingresso e l'uscita dei loro veicoli, e saranno soggetti a tutti i vincoli, servitù, usi e spese relative alle parti comuni del condominio ed alle parti comuni in uso pubblico.

ART. 4

QUOTE DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

4.1 – RIPARTIZIONE DELLE SPESE SECONDO LE TABELLE MILLESIMALI

A tutti gli effetti di legge l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino, espressa in millesimi, è quella riportata nelle tabelle "A" allegate al presente regolamento. (ALLEGATO "C")
Tutti i condomini sono tenuti, a norma di legge, a contribuire alle spese necessarie per conservare, anche riguardo alla comodità ed al decoro, le cose comuni o destinate ad uso comune o comuni in uso pubblico. Sono altresì tenuti a mantenere in piena efficienza tutti gli impianti e servizi necessari all'uso del condominio.

Ogni Condomino è obbligato, nei termini di legge, al pagamento delle contribuzioni richieste dall'Amministratore sulla base delle suddette ripartizioni millesimali, né tanto meno potrà procedere all'abbandono e/o rinuncia alla comproprietà delle cose e servizi comuni.

I negozi che hanno distribuzioni planimetriche anche particolari vengono tutti localizzati ed attribuiti al vano scala di riferimento in base al rispettivo accesso a piano terra, proprio dall'atrio specifico.

In caso di fusione di più unità immobiliari i millesimi relativi all'unità risultante saranno la somma algebrica delle unità precedenti alla fusione.

In caso di frazionamento di una unità in più unità, viceversa, il condomino interessato dovrà ottenere dall'Amministratore specifica autorizzazione e concordare le modalità d'intervento.

In questo caso si dovrà provvedere alla modifica delle tabelle millesimali sulla base dell'avvenuto frazionamento, con spese tutte a carico del condomino interessato.

Resta inteso che la sommatoria finale dei millesimi dovrà comunque corrispondere a quella di partenza.

La ripartizione delle spese condominiali sarà riferita alle indicazioni contenute nell'Art. 2 e secondo le tabelle di seguito specificate:

4.1.1 - TABELLA "A"

Nella presente tabella sono riferite tutte le spese ordinarie e straordinarie che competono in quota parte millesimale a tutti i condomini.

In particolare saranno divise le spese di gestione ordinaria relative a:

- costo e spese per l'amministrazione del Condominio;
- costo per l'assicurazione dell'edificio;
- spese per tasse pubbliche: fognatura, passi carrai, ecc.;
- manutenzione e innaffio del giardino condominiale;
- manutenzione e pulizia delle parti comuni del condominio e delle parti comuni in uso pubblico;
- consumo energia del contatore per i servizi generali;

4.1.2 - TABELLA "B"

Nella presente tabella sono riferite tutte le spese straordinarie che competono in quota parte millesimale tutti i Condomini di tutte le scale dalla scala "A" alla scala "F".

In particolare con tale tabella saranno divise le spese di gestione straordinaria relative a: manutenzione degli atri d'ingresso, delle scale e delle parti interrato di tutti i vani scala dalla scala "A" alla scala "F".

- consumo di energia elettrica del contatore delle parti comuni di tutto il condominio.

4.1.3 - TABELLA "C"

Nella presente tabella sono riferite tutte le spese ordinarie e straordinarie degli ascensori che competono in quota parte millesimale a tutti i Condomini di tutte le scale dalla scala "A" alla scala "F".

4.2 - SPESE PER LA FORNITURA DELL'ACQUA

Le spese relative alla manutenzione, rinnovazione delle tubazioni e degli impianti di distribuzione dell'acqua andranno divise tra i vari condomini secondo la tabella millesimale "A". Mentre le spese relative al consumo dell'acqua andranno divise tra i vari utenti in proporzione alle persone occupanti le singole unità immobiliari, salvo che per i negozi e uffici ubicati al Piano Terra i cui consumi saranno addebitati sulla base delle letture dei sottocontatori di cui sono dotati. Ad essi verrà addebitata una maggior quota pari ad 1 (una) persona per il consumo d'acqua relativo all'irrigazione condominiale.

Per chiarezza si specifica che il consumo d'acqua sarà così ripartito:

- Abitazioni: numero di occupanti
- Negozi/Uffici: lettura sottocontatore + 1 persona per parti comuni;

4.3 - SPESE PER LA FORNITURA D'ACQUA CALDA SANITARIA E RISCALDAMENTO

Le spese relative alla fornitura di acqua calda per uso sanitario, cucine e bagni, e dell'acqua calda per il riscaldamento saranno divise in "quota fissa" e "quota variabile", ad esclusione dell'unità immobiliare foglio 22, map. 1005 sub. 78 la quale risulta scollegata dall'impianto centralizzato. Si rende altresì noto che in caso di un successivo allaccio al servizio condominiale dell'unità immobiliare foglio 22, map. 1005 sub. 78 rimarranno poste a suo carico tutte le spese di allacciamento nessuna esclusa e il costo del rifacimento delle tabelle millesimali.

4.3.1 – QUOTA FISSA

E' la parte di spesa necessaria alla disponibilità del servizio che comprende la conduzione per il funzionamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria, le dispersioni caloriche dell'impianto generale.

Ogni condomino in proporzione ai millesimi dovrà sostenere tali spese anche in assenza di consumi individuali.

4.3.2 – QUOTA VARIABILE

Definita anche quota al consumo rappresenta il costo dell'energia usata da ogni unità immobiliare calcolata in rapporto alla differenza di temperatura tra l'ingresso all'unità quindi prima del consumo e la temperatura in uscita dopo il consumo.

Tale rilevazione avviene con sistema elettronico in un conta calorie predisposto nell' Unità Termica Precablata (U.T.P.) per ogni unità immobiliare, collocata in apposita nicchia murale e protetta da armadio metallico, collocata nei pianerottoli di sbarco dei vani scale.

ART. 5

GESTIONE DEL CONDOMINIO

5.1 - PRIMA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE E PRIMA ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Parte Venditrice nomina un Amministratore di Condominio il quale rimarrà in carica sino alla prima assemblea di condominio che verrà convocata a chiusura del primo anno d'esercizio.

Il primo esercizio condominiale decorre dal 1 settembre 2008 sino al 31 agosto 2009.

Per tale periodo sarà redatto un preventivo approssimativo tenendo conto dei servizi che si

rendono necessariamente obbligatori, come:

- pagamento di tasse comunali;
- contratto generale assicurativo;
- servizi di pulizia delle parti comuni, e delle parti in uso pubblico;
- servizi di raccolta delle immondizie;
- servizio per manutenzione ed innaffio del giardino condominiale;
- servizi di manutenzione ordinaria degli impianti e delle apparecchiature condominiali.

Le spese condominiali saranno richieste in due rate la prima scadente alla data del rogito notarile o alla consegna dell'immobile e la seconda entro il 31 dicembre 2008.

5.2 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- l'assemblea dei Condomini;
- l'Amministratore;
- i Consiglieri.

5.3 – NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

Allo scadere del primo esercizio l'amministratore in carica convoca l'Assemblea dei Condomini, di carattere annuale ed ordinario, per porre all'ordine del giorno la nomina dell'amministratore.

L'amministratore può sempre essere riconfermato, oppure scelto anche fra persone estranee alla vita del condominio.

La durata dell'incarico è di ogni esercizio (un anno) salvo riconferma.

All'amministratore spetta un compenso che deve essere stabilito dall'assemblea alla nomina.

L'amministratore può essere coadiuvato da subalterni e/o da una propria struttura d'ufficio che coopera, ma direttamente sotto la piena responsabilità dello stesso.

5.4 – CONSIGLIERI

L'assemblea annuale ordinaria nominerà un minimo di due consiglieri scelti fra i Condomini i quali saranno in carica per la durata di quell'esercizio.

I consiglieri formano un organo consultivo dell'amministratore e dovranno esercitare il controllo amministrativo e contabile della gestione del condominio e riferire all'assemblea con motivata relazione.

5.5 – FUNZIONI E COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

Le funzioni ed i compiti dell'amministratore sono legalmente regolati dagli articoli 1129, 1130, 1131, 1133 del C.C.

L'amministratore in particolare e non in modo esaustivo provvede:

- al pagamento di tutte le spese ordinarie approvate con preventivo;
- all'esecuzione delle deliberazioni delle assemblee ed alla loro comunicazione ai condomini assenti nei casi e nei modi previsti dalla Legge;
- ad assicurare da parte di chicchessia l'osservanza del presente Regolamento del Condominio compiendo tutte quelle azioni, anche cautelative, ed applicando tutte le sanzioni che si rendessero necessarie o che siano tassativamente previste da questo regolamento;
- ad esigere le quote di contribuzione dovute dai condomini in relazione al preventivo spese approvato, nonché le quote di conguaglio in relazione al consuntivo spese approvato e le eventuali quote di contribuzione straordinaria approvate dall'assemblea provvedendo per qualsiasi caso di morosità;

- all'assunzione e/o licenziamento di personale preposto per le pulizie e/o altre funzioni stabilite dall'assemblea, predisponendo apposito contratto;
- ad eseguire gli atti che abbiano come scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera o di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia alla prima assemblea condominiale;
- stabilire le norme, gli orari e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento;
- compilare annualmente i consuntivi ed i preventivi per le spese ordinarie e straordinarie da sottoporre all'approvazione dell'assemblea;
- a provvedere alla riscossione delle rendite, delle indennità di assicurazione e dei rimborsi da parte di qualsivoglia ente pubblico e/o previdenziale;
- a dirimere ove possibile le eventuali divergenze fra condomini;
- a sorvegliare perché siano sempre scrupolosamente rispettate le disposizioni di cui al presente regolamento, provvedendo a tutte le azioni anche legali in caso di perpetuata inosservanza alle stesse.

Tutte le norme stabilite e tutte le decisioni prese dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo ricorso all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Ogni reclamo riferito all'uso e/o l'abuso delle cose comuni dovrà essere notificato all'amministratore in forma scritta attraverso raccomandata A.R.

L'amministratore non potrà ordinare o disporre spese, riparazioni e interventi straordinari fatta eccezione di carattere di urgenza e/o richiesta dell'Amministrazione pubblica, organi di vigilanza, Forza Pubblica, fermo l'obbligo di darne notizia ai consiglieri e di riferire alla prima assemblea condominiale.

5.6 – RAPPRESENTANZA LEGALE

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio di fronte a terzi in giudizio a norma dell'articolo 1131 C.C.

Egli può pertanto stipulare in nome e per conto del condominio qualunque contratto che l'assemblea dei condomini abbia deliberato senza bisogno di ulteriore specifico mandato.

L'amministratore riveste la carica di Responsabile per la Sicurezza in merito al disposto di legge.

5.7 – ATTI E DOCUMENTI DI CUI L'AMMINISTRATORE E' TENUTARIO

All'amministratore vengono affidati:

- il verbale delle assemblee;
- tutta la documentazione contabile e fiscale del condominio;
- l'elenco dei condomini completo di generalità, domicilio e/o residenza;
- copia del titolo d'acquisto per ogni condomino;
- tipi planimetrici relativi all'immobile ed agli impianti;
- progetto di conformità antincendio e C.P.I. ;
- tipi mappali e corredo catastale, tabella ripartizione millesimali.

5.8 – ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea ordinaria delibera in merito a:

- nomina dell'amministratore, eventuale revoca, attribuzione emolumenti;
- consuntivo di spese dell'anno in scadenza d'esercizio, preventivo spese per l'anno in corso, regolarità ed esecutorietà dei relativi piani di riparto, ammontare dei fondi di riserva e accantonamenti;
- destinazione degli eventuali avanzi di gestione;

- costituzione di eventuale fondo di riserva qualora si ravvisi la necessità di dover provvedere a spese straordinarie, e relativa gestione della spesa;
- norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela del reciproco uso e godimento della cosa comune, e nella conservazione del decoro.

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro argomento riguardante l'amministratore, l'osservanza ed il godimento delle cose comuni.

5.9 – CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i novanta giorni dalla data di chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame ed approvazione del consuntivo, l'esame e l'approvazione del preventivo, nonché il piano delle ripartizioni.

Si riunisce in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta esplicita e motivata richiesta scritta, mediante l'indicazione dell'ordine del giorno, da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore millesimale.

Le assemblee, sia ordinarie che straordinarie, sono convocate dall'amministratore ai sensi dell'art. 66 del C.C. mediante avviso individuale ad ogni condomino, a mezzo raccomandata A.R., almeno cinque giorni prima della data fissata.

L'avviso deve indicare l'indicazione del luogo, giorno ed ora in cui si costituirà l'assemblea, nonché contenere l'ordine del giorno per eventuali deliberazioni, deve inoltre contenere l'indicazione del giorno per l'adunanza in seconda convocazione fissata ai sensi dell'art. 1136 C.C.

All'avviso di convocazione dell'assemblea ordinaria devono essere uniti la copia del consuntivo spese, del preventivo spese, ed il piano di riparto.

Nel caso in cui non venisse convocata l'assemblea ordinaria nel termine sopra citato, questa può essere richiesta o direttamente convocata ad iniziativa di ciascun condomino con le formalità sopra previste.

Il suddetto disposto si applica anche nel caso in cui l'amministratore non provveda a convocare assemblea straordinaria entro dieci giorni dalla richiesta fatta a norma della procedura sopra esposta.

5.10 – DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

Le deleghe dovranno essere conservate in atti del condominio.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea da designarsi dagli interessati; in difetto vi provvederà per sorteggio il presidente dell'assemblea.

5.11 – COSTITUZIONE E VALIDITA' DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno un presidente ed un segretario e potrà darsi corso all'inizio.

La validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 del C.C. è accertata dal presidente all'inizio dell'adunanza.

L'assemblea costituita rimane efficace per tutta la durata anche nel caso in cui alcuni condomini o loro rappresentanti si assentino o si ritirino per qualsiasi ragione, anche nel caso in cui la discussione degli argomenti posti all'ordine del giorno dovesse protrarsi al giorno successivo, sempre che questa circostanza sia stata prevista nell'avviso di convocazione.

In caso di proseguo a giorno successivo, il presidente prima di riprendere la discussione dovrà nuovamente accertare la validità della costituzione ai sensi sempre dell'art. 1136 del C.C.

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita quando gli intervenuti, anche per delega, rappresentino due terzi dei partecipanti al condominio e due terzi del valore del complesso.

In seconda convocazione, entro i termini previsti dall'art.1136 del C.C., l'assemblea si ritiene regolarmente costituita se risulterà presente o per delega almeno un terzo del valore del complesso ed un terzo dei condomini.

Tutti i convenuti dovranno essere stati regolarmente invitati pena la regolarità della costituzione.

5.12 – DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

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

5.12.1 – saranno approvate on maggioranza normale (in prima convocazione, con numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore del complesso e la maggioranza degli intervenuti oppure in seconda convocazione con un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore del complesso) le deliberazioni riguardanti:

- il consuntivo di gestione annuale;
- il riparto del consuntivo e la sua esecutorietà;
- il preventivo per l'anno successivo;
- la determinazione della retribuzione dell'Amministratore;
- la nomina dei consiglieri;
- il riparto provvisorio delle spese preventivate e sua esecutività;
- la destinazione dei residui attivi ed erogazione di rendite dei beni comuni;
- il preventivo per spese di manutenzione straordinaria e la costituzione del fondo speciale occorrente;
- quant'altro non è compreso negli argomenti per cui occorre una maggioranza speciale;

5.12.2 – saranno approvate con maggioranza speciale (sia in prima che in seconda convocazione, con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore del complesso) le deliberazioni riguardanti:

- la nomina e la revoca dell'amministratore;
- le riparazioni straordinarie di notevole entità;

5.12.3 – qualora l'assemblea non riesca a costituirsi o pur regolarmente costituita non riesca a deliberare con le dovute maggioranze, si applicherà il disposto dell'art. 1105 del C.C. che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'Autorità Giudiziaria per i provvedimenti del caso.

5.13 – VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere:

- luogo, data dell'adunanza, ora e ordine del giorno;
- nome e cognome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive carature di proprietà;
- designazione del presidente, segretario, constatazione della regolarità dell'assemblea e delle deleghe;
- sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni con l'indicazione della maggioranza ottenuta per ognuna di esse;
- qualunque dichiarazione di cui sia stata richiesta l'inserzione.

Copia conforme del verbale deve essere spedita a mezzo raccomandata A.R. dall'amministratore ad ogni condomino presente e/o assente.

5.14 – CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude il 31 agosto di ogni anno.

Nei 5 (cinque) giorni precedenti l'assemblea, i documenti giustificativi delle spese, il consuntivo, il preventivo saranno posti a disposizione dei Condomini per essere esaminati.

5.15 – MOROSITA' E SANZIONI

Per qualunque caso di morosità l'amministratore è tenuto ad applicare un tasso d'interesse pari al prime rate ABI + 3 punti percentuali sulla somma dovuta per ogni mese o frazione di mese di ritardo nel pagamento.

Il ricavo andrà ad integrare il fondo di riserva se la somma scoperta non è stata anticipata dall'amministratore.

La morosità protratta, indipendentemente dall'aggravio di spese, costituisce titolo per la richiesta al Magistrato del relativo decreto di ingiunzione di cui all'art.63 del C.C.

Nel contesto l'amministratore è altresì autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

ART. 6

LAVORI NEL CONDOMINIO

6.1 – LAVORI PER INNOVAZIONI O MODIFICHE ALLE COSE COMUNI

Sono vietate non solo le innovazioni, ma anche le modifiche alle cose comuni di cui all'art. 1102 del C.C., non preventivamente autorizzate dall'assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione ed il ripristino delle cose modificate ed il risarcimento del danno.

6.2 – LAVORI IN LOCALI DI PROPRIETA' PRIVATA

Ogni condomino, prima di intraprendere qualsiasi opera di sistemazione interna dovrà comunque darne immediata comunicazione scritta con raccomandata A.R. all'amministratore. Qualora i lavori comportino la modifica di parti interne dell'edificio, quali sottofondi, strati interni delle murature perimetrali, parti strutturali, manti di copertura, ecc. dovrà a propria cura e spese far preventivamente visionare il progetto e/o la descrizione dell'intervento, oltre che all'amministratore, anche da un tecnico incaricato in sede assembleare del condominio.

Tali lavori se possibili, a insindacabile giudizio del suddetto tecnico, dovranno essere eseguiti sotto la sua sorveglianza, apportando tutte le prescrizioni necessarie affinché non venga creato alcun danno alle parti comuni dell'edificio.

Resta comunque inteso che qualsiasi opera dovrà essere preventivamente autorizzata dalle autorità competenti.

Per qualsiasi opera eseguita all'interno delle singole unità immobiliari, il carico e scarico di macerie, attrezzature e forniture, dovrà avvenire dall'esterno dell'edificio su strada pubblica,previe le dovute autorizzazioni; non sarà mai consentito l'uso di parti interne comuni se non su esplicita autorizzazione scritta dell'amministratore.

Qualsiasi danno causato al condominio e/o a terzi dovrà essere immediatamente risarcito.

Ogni condomino è comunque obbligato ad eseguire immediatamente la riparazione alle parti di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e/o le cose comuni, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne il decoro architettonico e l'uniformità esteriore.

Inoltre i condomini, a richiesta dell'amministratore e previo avviso, devono consentire che all'interno delle proprietà si proceda con i dovuti riguardi alle verifiche di lavori eseguiti sulle parti comuni, salvo il diritto di rivalsa per danni causati.

ART. 7

RESPONSABILITA' E DIVIETI

7.1 – RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI PER DANNI ALLE COSE COMUNI

Ciascun condomino è responsabile a norma degli art.2043 e seguenti del C.C. per i danni che dovessero subire le cose comuni per fatto a lui imputabile e/o a persone, animali e cose di cui deve rispondere.

7.2 – DIVIETI E NORME D'USO DELLE COSE COMUNI

E' tassativamente vietato:

7.2.1 - occupare anche provvisoriamente il giardino comune, gli ingressi, le scale, i pianerottoli, e tutti i locali e spazi di uso comune, sia con costruzioni provvisorie che con oggetti mobili o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini;

7.2.2 - lasciare animali liberi e non al guinzaglio nelle parti comuni e/o permettere che gli stessi sporchino per loro bisogni;

7.2.3 - usare gli spazi comuni per gioco dei bambini, svolgere schiamazzi diurni /o notturni;

7.2.4 - usare gli spazi comuni per transito o stazionamento di cicli e/o motocicli se non lungo le corsie previste per i veicoli;

7.2.5 - parcheggiare veicoli lungo i corselli di manovra ai piani interrati e/o lungo le rampe;

7.2.6 – posizionare griglie di sicurezza di qualsiasi natura e forma esterne alle griglie, mentre rimane possibile il loro montaggio purché di colore Ral ... di tipo estensibile o fisso tra il serramento e la griglia.

7.3 – VENDITA O AFFITTO DELLE PROPRIE UNITA' IMMOBILIARI

Il condomino, sia in caso di alienazione delle proprie proprietà, sia in caso di cessione in affitto a terzi, dovrà trasferire tutti gli obblighi contenuti e convenuti nel presente regolamento di condominio.

Per gli affittuari, la proprietà non potrà esimersi degli obblighi convenuti nel rispetto delle cose comuni.

7.4 – OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO

Il condomino ha l'obbligo di comunicare per iscritto all'amministratore il proprio domicilio, in difetto si intenderà domiciliato ad ogni effetto nella propria unità immobiliare.

In caso di trasferimento della proprietà il condomino è tenuto a darne comunicazione per iscritto all'amministratore comunicando le generalità del nuovo proprietario.

In caso di prolungata assenza dai locali di proprietà il condomino è tenuto a provvedere alla messa in sicurezza di tutti gli impianti interni ed a consegnare a persona reperibile le chiavi d'accesso con comunicazione scritta all'amministratore.

ART. 8

ASSICURAZIONE

L'intero edificio deve essere assicurato, a cura dell'amministratore, contro tutti i danni attivi e passivi sia che possano essere causati alle cose comuni sia che possano essere causati alle persone e/o a terzi.

Nello specifico l'assicurazione dovrà coprire i seguenti:

- danni derivanti da incendi, da fulmini, dallo scoppio delle tubazioni di gas;
- danni derivanti all'uso delle attività soggette a Certificato Prevenzione Incendi, per le autorimesse private e la centrale di riscaldamento;
- danni derivanti dalla tenuta delle tubature in pressione per la portata dell'acqua potabile;
- danni derivanti dalla caduta di oggetti e/o cose sulla pubblica via;
- danni derivanti dalla responsabilità civile verso terzi.

Il condominio si obbliga comunque a subentrare nelle polizze esistenti per l'assicurazione dei fabbricati, stipulata a suo tempo dalla società venditrice.

Rho, giugno 2008



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CENED Versione 1.08.06.19

Prot. 15182-000163-09

Validità fino al 24/07/2019

ATTESTATO DI

CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Specifiche dell'immobile

Comune: **Rho (Milano)**
 Indirizzo: **Via Statuto 1**
 Foglio - particella - sub.: **Foglio 22; Part. 1005; Sub.**
 Nome intestatario: **Residenza La Castellana**
 Oggetto dell'intervento:
 Destinazione d'uso: **E.1(1,2)**
 Anno di costruzione: **2006**
 Progettista:
 Direttore Lavori:
 Costruttore:
 Soggetto certificatore (n.): **Marco Franceschetto (4686)**

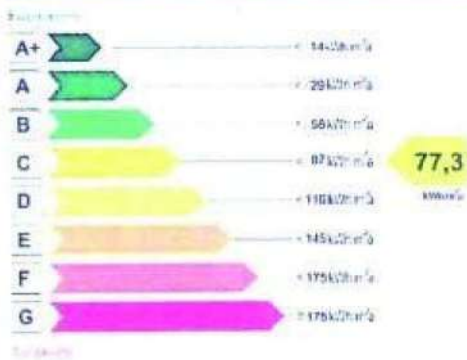
Dati generali

Zona climatica: **E**
 Gradi Giorno: **2631**
 Volume lordo riscaldato: **16940,66** m³
 Superficie utile riscaldata: **4993,96** m²
 Trasmissione media involucro: **0,65** W/m²K
 Trasmissione media copertura: **0,51** W/m²K
 Trasmissione media basamento: **0,75** W/m²K
 Trasmissione media serramenti: **2,21** W/m²K
 Tipologia impianto riscaldamento: **Gen. multistadio/modulante**
 Vettore energetico: **Metano**

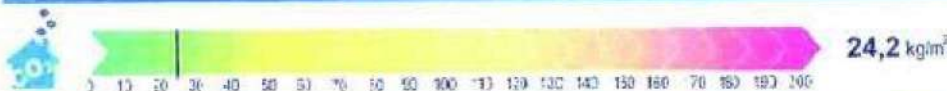
Principali indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP_c: **77,3** kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E_c: **56,8** kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione estiva) - E_e: **30,1** kWh/m²a
 Fabbisogno specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP_{ac}: **43,8** kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici (riscaldamento e acqua calda) - EP_t: **121,1** kWh/m²a
 Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E_{r,EP}: **0** kWh/m²a

Classe energetica zona climatica



Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto

Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		bassa	media	alta
Edificio	Colbertazione delle strutture opache verticali	X		
	Colbertazione delle strutture piane o inclinate di copertura	X		
	Colbertazione delle strutture orizzontali di interpiano	X		
	Miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti	X		
Impianto	Sostituzione del generatore di calore	X		
	Adeguamento del sistema di distribuzione	X		
	Adeguamento del sistema di regolazione	X		
	Installazione impianto solare termico		X	

Note Valida per i sub. dal 30 al 32, dal 35 al 48, dal 50 al 64, dal 66 al 77, dal 79 al 124

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ: Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VIII/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.

Comune di
RHO

Punti Energia Scrl
 4548 7126 - Fax 02 3658 6040
 e-mail: info@cened.it
 web: www.cened.it

Soggetto Certificatore

 FRANCESCETTO MARCO
 architetto
 11564



Codice Amministrazione: **c_h264**
 Prot. Generale n. **0037096 A**
 Data: **27/07/2009** Ora: **10:34**
 Classificazione: **6 - 3 - 0**

ALLEGATO ALLA ACE RESIDENZA LA CASTELLANA

Pratica n°
15182-000163-09
(residenziale)

Valida per i subalterni n°:

Dal **30** al **32** (compresi)
Dal **35** al **48** (compresi)
Dal **50** al **64** (compresi)
Dal **66** al **77** (compresi)
Dal **79** al **124** (compresi)

Pratica n°
15182-000164-09
(commerciale)

Valida per i subalterni n°:

Dal **5** al **29** (compresi)

Pratica n°
15182-000165-09
(uffici)

Valida per i subalterni n°:

65 e 78

Il tecnico certificatore
Arch. Marco Franceschatto



Comune di
RHO



Codice Amministrazione: **c_h264**
Prot. Generale n° **0037098 A**
Data: **27/07/2009** Ora: **10:36**
Classificazione: **6 - 3 - 0**

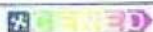
RICEVUTA
CATASTO ENERGETICO

Milano, 24 Luglio 2009

Con la presente si attesta che Marco Franceschetto,
ha corrisposto, a titolo di contributo per il deposito della pratica di certificazione n.
1518200016309
la somma di €10,00 secondo quanto previsto al punto 12.7 della DGR VIII/8745.
L'attestato ha validità fino al 24/07/2019.

Cestec Spa
Organismo di accreditamento

CESTEC



www.cened.it



AREA 3 - SERVIZI PER LA QUALITA' URBANA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DEL TRAFFICO ED EDILIZIA PRIVATA
Il Direttore



CERTIFICATO DI AGIBILITA'
AG58/2008

PRATICA EDILIZIA n. D133/05;

Connessa a prat.: D3/06; PP15/06; D450/07; D36/08; D68/08; D167/08

PROPRIETA': Residenza La Castellana Srl

Vista la domanda tendente ad ottenere il certificato di agibilita' per l'edificio autonomo sotto il profilo strutturale e funzionale, ubicato tra le vie Dante, San Giorgio, Statuto, presentata in data 20/06/2008 prot. 32622 da Novati Carlo in qualita' di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'immobile e le successive integrazioni del 14/11/2008 prot. 57006, del 16/02/2009 prot. 8166, del 17/02/2009 prot. 8338 e del 26/02/2009 prot. 10419;

Vista la documentazione prescritta dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e le dichiarazioni/certificazioni prodotte in allegato all'istanza, circa la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrita', risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;

Vista in particolare la verifica dei requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 05/12/1997, in allegato all'istanza;

Vista altresì la dichiarazione congiunta di rispondenza alla documentazione depositata ai sensi della L.10/91;

Vista la perizia giurata in materia di accessibilita' e superamento delle barriere architettoniche;

Vista la Denuncia di Inizio Attivita' D133/2005 per la realizzazione di nuova costruzione edificio e successive Denunce Inizio Attivita' n. D3/06, D450/07, D36/08, D68/08, D167/08, in variante, relative all'immobile in argomento e la relativa documentazione in esse contenuta;

Visto il verbale di presa in carico anticipata del giorno 19 Dicembre 2008 con il quale l'Ufficio Servizi Tecnologici ha preso in carico le opere autorizzate con il Permesso di Costruire C62/05 inerenti il nuovo parcheggio multipiano e la sovrastante piazza tra le vie S.Giorgio, Statuto, Dante, C.Fiorenza e precisamente le opere di superficie e nel sottosuolo, non assolvendo comunque il titolare del Permesso di Costruire e l'esecutore delle opere a provvedere ai sensi di legge nel caso in cui fosse ritenuto responsabile del mancato funzionamento di impianti tecnologici, problemi di infiltrazione, cedimenti strutturali ed ogni altro fattore che non garantisca il corretto stato di consistenza e manutentivo delle opere;

Visti gli articoli 8 del Regolamento Edilizio e gli artt. 20 e 25 del D.P.R. 380/2001;

SI CERTIFICA

L'Agibilità del suddetto immobile autonomo sotto il profilo strutturale e funzionale, con destinazione d'uso residenziale e commerciale, così distinto al N.C.E.U:

- Fg 22 mapp. 1005, da sub. 5 a sub. 17, negozi;
- Fg 22 mapp. 1005, sub. 18, ufficio;
- Fg 22 mapp. 1005, da sub. 19 a sub. 29, negozi;
- Fg 22 mapp. 1005, da sub. 30 a sub. 64, abitazione;
- Fg 22 mapp. 1005, sub. 65, ufficio;
- Fg 22 mapp. 1005, da sub. 66 a sub. 77, abitazione;
- Fg 22 mapp. 1005, sub. 78, ufficio;
- Fg 22 mapp. 1005, da sub. 79 a sub. 124, abitazione;
- Fg 22 mapp. 1005, da sub. 125 a sub. 255, box;
- Fg 22 mapp. 1005, da sub. 256 a sub. 261, magazzino;

Rho, 18/03/2009

Il Direttore
Massimo Zappa

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede dell'Amministrazione Comunale di RHO. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato emanato da:

Massimo Zappa;1;12F4CB



Piazza Visconti, 23 - 20017 Rho (MI)
Tel. +39 02 93332.240 - Fax. +39 02 9350.5335
sportello.edilfziaprivata@comune.rho.mi.it