

ALLEGATO 8 – RGE 705/2021

Resoconto amministratore e regolamento condominiale

Studio Cappellini Snc
Via Grigna, 5

20155 Milano

Cod. fisc. 06516690960

Telefono 02/39219349

E-mail studio.cappellini@gmail.com

MI

P.I. 06516690960

Fax 02/39210642

Sito

CERTOSA 32

VIALE CERTOSA, 32

20156 MILANO

80186440154

MI

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

Estratto conto condomino

ORD. 2022/2023 - ACCONTO 2022/2023

Movimenti dal 04/01/2022 al 30/04/2023

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
58		30/05/2022	RATA N. 1 ACCONTO 2022/2023	315,00	
59		02/11/2022	CONG. ORD. 2021/2022	1.152,21	
59		02/11/2022	RATA N. 2 ORD. 2022/2023	339,42	
59		02/01/2023	RATA N. 3 ORD. 2022/2023	329,44	
59		02/03/2023	RATA N. 4 ORD. 2022/2023	329,44	
Totale				2.465,51	0,00
Saldo a suo debito					2.465,51

Banca: BANCA POPOLARE DI SONDRIO 7

Intestazione C/C: COND. CERTOSA 32

Iban: IT34X0569601606000008035X49

Bic / Swift:

Studio Cappellini Snc
Via Grigna, 5
20155 Milano
Cod. fisc. 06516690960
Telefono 02/39219349
E-mail studio.cappellini@gmail.com

MI
P.I. 06516690960
Fax 02/39210647
Siv

CERTOSA 32
VIALE CERTOSA, 32
20156 MILANO MI
80186440154

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

Millesimi delle unità immobiliari

Codice Unità	Codice Prop. Inq.	Condomino	Tabella	Mill.
27	27		1 SPESE GENERALI	12,0000
27	27		2 SPESE SCALA	12,0000
27	27		3 SPESE ASCENSORE	22,9100
27	27		5 SPESE RISCALDAMENTO	32,0000
27	27		6 TASSA RIFIUTI	12,0000
27	27		7 UTENZA	1,0000
27	27		9 ANTENNA TV	1,0000
27	27		10 ANTICIPO EMERILLI	12,0000
27	27		11 ANTICIPO EMERILLI	12,0000
27	27		12 RESO SALDO CONG. ES. 98/99 S	12,0000
27	27		13 RESO ANTICIPO EMERILLI	12,0000
27	27		14 FACCIATA ESTERNA	12,0000
27	27		15 TETTO	12,0000
27	27		16 ADDEBITI PER UNITA'	1,0000
27	27		17 CITOFONI	1,0000
27	27		18 SPESE POSTALI	1,0000
27	27		19 FONDO CONDOMINIALE	12,0000
27	27		20 MULTE RACCOLTA DIFFERENZI	12,0000
27	27		21 FACCIATA ESTERNA	12,0000
27	27		30 BALCONI	0,0000
27	27		35 LOGGE	0,0000
27	27		38 IMPIANO SATELLITARE	1,0000
27	27		40 PERSIANE	0,0000
27	27		44 PERSIANE	0,0000
27	27		45 FONDO CONDOMINIALE	0,0000
27	27		46 FONDO CONDOMINIALE	12,0000
27	27		50 VERNICIATURA VANO SCALA	7,0000
27	27		51 VERNICIATURA PLANEROTTOLI	12,0000
27	27		4 ACQUA POTABILE	5,0000
27	27		8 SPESE PERSONALI	0,0000
27	27		31 PREELIEVO DA FONDO CONDOMI	0,0000
27	27		60 CONGUAGLIO	0,0000

CONDOMINIO DI VIALE CERTOSA N. 32
90155 Milano

REGOLAMENTO

Art. 1

A disciplinare i rapporti fra i Condomini dello stabile di Viale Certosa n. 32 Milano valgono le norme di cui agli articoli seguenti, che ciascun Condomino, per effetto di legge, accetta e s'impegna di osservare per la porzione di stabile posseduta, così in via reale come in via personale e tanto in proprio quanto i propri successori a titolo universale e particolare ed eventuali inquilini affittuari e subaffittuari, unitamente a tutti quegli altri regolamenti, norme e disposizioni che venissero deliberate dalla Amministrazione nell'ambito dei rispettivi poteri, fermi sempre i diritti di ciascun Condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni.

Art. 2

Parti comuni dell'edificio

Costituiscono proprietà comune a tutti i Condomini e dovranno restare fra i vari comproprietari e restare inalienabili a servizio di tutte le porzioni di proprietà particolari :

- a) l'area tutta, quale è determinata dai confini dello stabile con le vie pubbliche e con le proprietà di terzi
- b) l'andito d'ingresso ed il cortile, escluso quello di proprietà particolare
- c) i locali di dimora notturna in uso al portinaio
- d) gli accessi, i vani della scala, la scala, i vani ed i corridoi di accesso ai locali sotterranei ed ai sottotetti
- e) le fondazioni, i muri maestri, i cornicioni, il tetto
- f) le tubazioni ad uso comune di acqua e del gas, le condutture di smaltimento, le canne dei camini, le parti di uso comune degli impianti di luce elettrica e campanelli elettrici.

Art. 3

Diritto dei partecipanti sulle cose comuni :

Il diritto di ciascun Condomino sulle cose indicate sull'articolo

lo precedente è proporzionale ai millesimi riportati nella tabella allegata. Non è ammessa la rinuncia sulle cose anzidette.

Art. 4

Doveri dei partecipanti :

E' vietato ad ogni singolo Condomino :

- a) ogni godimento che possa recare pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti di esso, o per ragioni di ordine morale contrastanti col decoro e col carattere della casa, che si vuole destinata ad uso civile abitazione, negozi, laboratori, che non impieghino macchine rumorose e vibranti, studi professionali e commerciali di tutto decoro.

I proprietari non potranno pertanto destinare, né lasciar destinare i locali a Loro spettanti ad uso di scuole di canto e di musica, di asili d'infanzia e di ricoveri, dandosi atto che tutte tali specificazioni sono esemplificative e non tassative.

L'esposizione di insegne, targhe ed altri mezzi pubblicitari, ~~salvo che nei negozi~~, deve essere preventivamente autorizzato dall'amministratore. *a. esemplificativa*

- b) di occupare in qualsiasi modo, salvo la sosta temporanea dei mezzi di locomozione, per uso che non sia di interesse comune, i locali, le aree, gli spazi di ragione comune.

Art. 5

Ogni comproprietario è tenuto responsabile di qualsiasi danno che derivasse ad altri locali ed alle parti comuni dello stabile per colpa e negligenza sua, o dei suoi dipendenti inquilini o sub/inquilini, e dovrà rifondere tutte le spese di riparazione che l'amministrazione avrà dovuto sostenere, su presentazione della relativa nota. Ogni proprietario è tenuto a dare pronto avviso di qualsiasi guasto e danno alle parti comuni dello stabile perchè l'amministrazione vi possa opportunamente e tempestivamente provvedere. I danni ai singoli proprietari in conseguenza di guasti o deperimenti delle parti comuni dello stabile non addebitabili al fatto o negligenza di altri proprietari, saranno risarciti in misura di equità a giudizio dell'assemblea.

Tutti i Condomini sono tenuti ad osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo.

Ove sorga motivo di reclamo o lagnanze o vi siano desideri da esporre i Condomini devono sempre ed esclusivamente rivolgersi all'amministratore.

E' preferibile che i reclami vengano rivolti per iscritto.

E' vietato :

- 1) Trattenersi in portineria, nell'andito, sulle scale ed in genere nei luoghi comuni.
- 2) Depositare mobili o cose ingombranti sugli spazi comuni.
- 3) Spaccare legna, carbone e altro negli appartamenti o sugli spazi comuni, eccezion fatta per la cantina.
- 4) Gettare cose o sostanze ingombranti nei tubi di scarico della fognatura e nelle bocchette delle immondizie, nelle quali non devono essere immesse sostanze liquide.
- 5) Stendere biancheria o panni alle finestre verso strada.
- 6) Tenere animali o uccelli che possano recare disturbo o molestia.
- 7) Disturbare con schiamazzi, suoni, canti e danze, nonché usare apparecchi radio-televisori o grammofoño col volume alto. L'orario per l'uso degli apparecchi radio-televisivi o per suonare grammofoño, pianoforti, etc., è dalle 7 alle 22.
- 8) Gettare rifiuti dalle finestre o balconi.
- 9) Lasciare aperti i rubinetti dell'acqua.
- 10) Lasciare aperto il portone d'ingresso durante le ore di chiusura.
- 11) Tenere materie infiammabili, esplosivi o corrosivi nei locali, nelle cantine, nei solai.
- 12) Collocare vasi da fiori indecorosi o in posizione pericolosa sui balconi e sulle finestre. L'innaffiamento dovrà essere fatto senza deturpare i muri e in modo da non recare danni.
- 13) Nessuna opera muraria potrà essere eseguita negli appartamenti, senza il preventivo consenso dell'amministratore. *Se interessa*
- 14) La battitura di panni e tappeti è permessa dalle ore 7,30 alle 10.
- 15) Le persone ospitate, che non risultano denunciate come componenti la famiglia, anche se temporaneamente, devono esse-

Stemma

re segnalate all'amministratore, a cura dei Condomini interessati.

- 16) L'impennata a vetri che divide l'androne dal cortile, dovrà rimanere chiusa e ad ogni occorrenza, dovrà essere aperta e richiusa a cura della custode.

Art. 6

Qualunque infrazione ai divieti di cui sopra ed in generale alle disposizioni che verranno, nell'interesse comune, deliberate dall'assemblea, dei comproprietari, obbligherà il trasgressore al risarcimento dei danni.

Art. 7

La maggioranza dei Condomini con le modalità stabilite dal comma 5° dell'art. 22°, può disporre di tutte le innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più comodo ed al maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico e che rendano talune parti comuni dell'edificio inseribili all'uso o al godimento di un solo Condomino.-

Art. 8

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa ed abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consista in opere impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i Condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo alla spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei Condomini che l'ha deliberata o accettata, intenda sopportarne integralmente la spesa. Nel caso previsto dal 1° comma, i Condomini o loro eredi o aventi causa, possono tuttavia in qualsiasi tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alla spesa d'innovazione, esecuzione, e manutenzione dell'opera.

Art. 9

Opere delle parti dell'edificio di proprietà comune :

Ciascun Condomino nel piano o porzione di sua proprietà non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Art. 10

Ripartizione delle spese :

Le spese necessarie per la conservazione per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, sono sostenute dai Condomini in misura proporzionale ai millesimi da ciascuno posseduti.

Se si tratta di cose destinate a servire i Condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Art. 11

Dell'impianto di riscaldamento non si può modificare la potenzialità senza preventiva autorizzazione.

Art. 12

Manutenzione e ricostruzione dei soffitti : volte e solai :

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, volte e solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti. Restano a carico del proprietario del piano inferiore, l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 13

Le spese di ordinaria manutenzione si dividono in proporzione dei millesimi di ciascun Condomino. La tabella dei millesimi è allegata al presente sotto la lettera A. Per il funzionamento del calorifero centrale, le relative spese, si dividono in ragione della tabella indicativa che si allega alla presente sotto la lettera B.

Le spese per il funzionamento dell'ascensore, si dividono fra i

piani serviti in proporzione all'altezza, suddividendo la quota di ciascun piano fra i Condomini del piano, in proporzione al numero delle persone che abitano nei singoli appartamenti. Quando uno o più appartamenti siano adibiti a recapito commerciale, le relative quote saranno concordate annualmente dall'amministratore, tenendone conto del maggior uso ed il ricavato andrà in diminuzione delle spese da suddividere coi criteri sopra indicati. Le spese di impianto e di straordinaria manutenzione dell'ascensore, si dividono fra tutti i Condomini in proporzione ai valori delle singole proprietà. Per le infrazioni al presente Regolamento di Condominio ed al Regolamento interno della casa, ed alle norme fissate, l'amministratore può applicare la sanzione pecuniaria di 100 Lire aumentabili fino a L. 500 nei casi di maggior gravità, senza pregiudizio per le maggiori responsabilità dei trasgressori. Le multe predette dovranno essere pagate entro cinque giorni dalla comunicazione. 3000 ~

Art. 14

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione sono :

- 1) L'assemblea dei Condomini;
- 2) L'Amministratore.

Art. 15

Nomina dell'amministratore

L'amministratore nominato dall'assemblea, dura in carica un anno e può essere revocato in qualunque tempo. Se l'assemblea non provvede la nomina dell'amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più Condomini. L'amministratore scaduto, dimissionario, o revocato, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 60 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio. Nel caso intervenga grave impedimento da parte dell'amministratore che non gli consenta di continuare anche temporaneamente nell'amministrazione del condominio egli potrà dare le consegne ad uno qualsiasi dei Condomini, che però dovrà procedere alla immediata convocazione dell'assemblea per le necessarie delibere.

Art. 16

Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore deve :

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei Condomini e curare l'osservanza del regolamento del Condominio.
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i Condomini.
- 3) Riscuotere i contributi ed erogare le spese concorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni.
- 4) Compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.
- 5) Provvedere all'assunzione ed al licenziamento della portiera nonché della sorveglianza della medesima. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere all'assemblea il conto della sua gestione.

I contributi risultanti dallo stato di ripartizione, allegati al preventivo ed approvati dall'assemblea, devono essere versati dai Condomini entro otto giorni dalle scadenze fissate.

Verrà applicato un interesse di mora nella misura del 5% a titolo di penalità ai ritardatari, trascorsi trenta giorni dalle scadenze fissate.

Tale penalità verrà accantonata nel fondo di riserva.

Art. 17

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente e dei maggiori poteri, eventualmente conferitigli dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, a Lui solo, sono notificate le ordinanze delle autorità amministrative che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o l'ordinanza investa i diritti reali del condominio, a darne senza indugio notizia all'assemblea del Condominio. L'amministratore che non adempie a questo obbligo, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 18

Dissenso dei Condomini rispetto alle liti.

Qualora l'assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite e di resistere ad una domanda, i Condomini dissenzienti con atto notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro 30 giorni da quelle in cui il Condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Art. 19

Provvedimenti presi dall'amministratore.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i Condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso dell'assemblea, senza pregiudizio del ricorso alla autorità giudiziaria, nei casi e nel termine previsto dall'art. 24. I Condomini che hanno fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore e dell'assemblea, non hanno diritto ad alcun rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Tutte le locazioni riguardanti i locali comuni sono stipulate dall'amministratore col preventivo consenso dell'assemblea.

Art. 20

Attribuzioni dell'assemblea dei Condomini.

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei Condomini provvede :

- 1°) alla nomina dell'amministratore ed alla sua retribuzione
- 2°) alla approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, ed alla relativa ripartizione fra i Condomini
- 3°) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore ed al riparto degli eventuali disavanzi e sopravvanzi della gestione
- 4°) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo ove occorra un fondo spese l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferire alla prima assemblea.

Art. 21

L'assemblea si riunisce annualmente in via ordinaria entro 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario fissato al 31 marzo per deliberazioni indicate dall'art.20°. L'assemblea può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando lo ritiene necessario e quando non è fatta richiesta da almeno cinque Condomini.

Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti Condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore l'assemblea ordinaria e straordinaria può essere convocata ad iniziativa di un solo Condomino almeno 10 giorni prima della data per l'adunanza, mediante lettera raccomandata.

Art. 22Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea nomina per ogni sua adunanza un Presidente.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i 2/3 dei millesimi dell'edificio ed i 2/3 dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentano la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà dei millesimi dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero; l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima, e in ogni caso non oltre i dieci giorni della medesima: la deliberazione è valida se riporti un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio o almeno un terzo dei millesimi dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni conferite dall'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio e le altre riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere prese con la maggioranza stabilita dal 2° comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste all'art. 7° devono essere adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza di partecipanti al Condominio, ed i

2/3 dei millesimi dell'edificio. L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i Condomini sono stati invitati alla riunione a norma dell'articolo 21°. Delle deliberazioni della assemblea si redige processo verbale da trascriversi su apposito registro in consegna presso l'amministratore.

Art. 23

Ogni Condomino può intervenire all'Assemblea anche a mezzo di rappresentante. Qualora un piano o porzione dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, che sarà designato dai proprietari interessati, in mancanza provvederà per sorteggio il Presidente dell'assemblea.

Art. 24

Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea :

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatori per tutti i Condomini anche se dissidenti.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge ed al presente regolamento, ogni Condomino dissenziente può fare ricorso alla Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'azione del provvedimento salvo che la sospensione sia ordinata dalla autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro i 30 giorni che decorrono dalla data di deliberazione per i dissidenti presenti all'adunanza o dalla data di comunicazione per gli assenti.

Art. 25

Entro 30 giorni dall'approvazione da parte dell'assemblea, ciascun Condomino è tenuto a versare (in ogni caso e indipendente da ogni eventuale contestazione) la quota a Suo carico risultante dallo stato di rapporto delle spese preventivate e di eventuali disavanzi risultanti dal rendiconto.

Art. 26

Per la riscossione dei contributi, in base allo stato di ripar-

Allegato A al Regolamento di Condominio

TABELLA MILLESIMI DI COMPROPRIETA' NELLE PARTI
COMUNI - CONDOMINIO DI VIALE CERTOSA N. 32

<u>Subalterni :</u>	<u>Millesimi</u>
1-2 parti comuni	
3	77.10
4-5-6	115.80
7-8	29.28
9-10-11	59.88
12	22.62
13-14	28.02
15	14.04
16	21.96
17	14.04
18-19	28.02
20	19.50
21	19.50
22	19.50
23	19.50
24	19.50
25	12.24
26	12.24
27	12.30
28	18.36
29-30-31	36.60
32 abolito	
33 superficie senza millesimi	
<u>Sopralzo :</u>	
34	11.20
35	27.20
36	18.00
37	18.40
38	18.00
39	28.80
40	12.00
41	16.80
42	21.20
43	18.00
44	18.40
45	18.00
46	28.80
47	12.00
48	16.80
49	21.20
50	18.00
51	18.40
52	18.00
53	28.80
54	12.00
	<u>1000.00</u>
	=====



III° UFFICIO DISTRETTUALE DELLE IMPOSTE DIRETTE

- Rep.V° Esenz.Fabbr. di MILANO

Si certifica

che lo stabile in Milano, viale Certosa n.32 esterno, mapp. 2369/A Porta Magenta, di piani 3 vani 50 (sopralzo), ad uso abitazione, intestato alla S.R.L. Immobiliare Silvana, è stato esentato dall'imposta e sovrimposte sui fabbricati per anni 25, a decorrere dal 7 aprile 1954, ai sensi dell'art.13 della Legge 2.7.49 N.408.

Si rilascia il presente a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge.

Milano, 12 settembre 1964

IL DIRETTORE



[Handwritten notes and signatures]