

Stabile in Viale Trieste, 16-18 - ROVIGO

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

premessa

Il presente regolamento disciplina l'attività del condominio come ente di gestione. Si precisa che, al pari di ogni altro contratto, le disposizioni di esso hanno forza vincolante per tutti i condomini.

Art. 1

### LE PROPRIETA' COMUNI

Sono oggetto di proprietà ed uso comune dei condomini, ed in quanto tali indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un singolo condomino, a meno che il contrario non risulti da altro titolo. Le parti comuni non sono soggette a divisione.

Le parti comuni così definite sono regolamentate come di seguito specificato; si fa una preliminare distinzione fra parti comuni ad uso di tutti i condomini, quindi non suscettibili di uso separato, e parti comuni ad uso separato.

#### **Parti comuni non suscettibili di uso separato.**

L'area su cui sorge l'edificio – area censita al Catasto Terreni del Comune di Rovigo al foglio 18 mappale 107, Ente Urbano della superficie complessiva di mq 1232 - , il sottosuolo, l'intercapedine, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri perimetrali, i pilastri, gli architravi e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune.

Le parti comuni a tutti i condomini risultano anche costituite dalle seguenti parti tutte del mapp. 107, sub. 21 più esattamente indicate in rosso nelle allegate planimetrie: corte d'ingresso prospiciente il vano scala delle abitazioni, corte d'ingresso prospiciente il vano scala degli uffici, rampe di accesso agli uffici, agli appartamenti ed ai locali del piano seminterrato e cortile esterno dietro il fabbricato.

E' altresì bene comune di tutti i condomini anche il decoro estetico e architettonico delle facciate, sia verso la strada che verso il cortile, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, tende parasole ecc.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è in proporzione al valore espresso in millesimi riportato nella "Tabella – A - Millesimi proprietà generale".

#### **Parti comuni suscettibili di uso separato.**

In quanto comuni a tutti ad esclusione del sub. 20, sono proprietà comuni ad uso separato le seguenti parti dell'edificio, indicate in verde chiaro nelle allegate planimetrie:

- il sub. 22 che comprende: i corridoi delle cantine, il portone d'ingresso dell'edificio, il vano scale con i ballatoi ed i locali tecnici in copertura nonché il lastrico solare comune ed il locale lavatoio comune al piano attico.
- il sub. 23 che a piano interrato comprende: il locale autoclave e contatori idrici, il locale contatori elettrici, il corridoio di accesso alla centrale termica, la centrale termica con il locale pompe, il locale ex deposito nafta ed altri adiacenti.

Le finestre, gli infissi, gli impianti ed i serramenti che si trovano in tali parti; l'impianto del citofono. Le colonne verticali di scarico, le canne fumarie delle cucine ed altre parti di impianti comuni ad un solo gruppo di condomini.

Riguardo i lastrici solari si precisa che essi sono divisi in tre gruppi quelli ad uso comune ai condomini del vano scale, quelli ad uso esclusivo e quello attribuito ad una singola proprietà.

1. I lastrici solari ad uso comune ai condomini del vano scale, di cui si è sopra in parte accennato, sono così riepilogabili:
  - lastrico solare del cavedio a piano primo;
  - lastrico solare a piano attico sub. 22;
  - lastrico solare in sommità a copertura degli appartamenti O ed N, del vano scala e dei lavatoi.
2. I lastrici solari ad uso esclusivo, non essendo parti comuni, non vengono qui menzionati. Di essi si accenna solo in occasione del capitolo 8.11 sulla applicazione delle tabelle specifiche sui lastrici solari ad uso esclusivo, a cui le relative spese vanno soggette.
3. Analogamente del lastrico solare attribuito ad un condomino, non essendo una parte comune, non se ne fa qui menzione, rimandando al capitolo 8.11 per la relativa regolamentazione delle spese

### **Valore delle quote**

Le tabelle allegate redatte per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., tengono conto del valore della singola unità immobiliare rispetto all'insieme.

Le quote espresse in millesimi a norma dell'art. 68 disp. att. c.c., sono riportate nelle tabelle allegate al presente regolamento, con le appropriate denominazioni di tabella.

I valori di cui sopra, potranno essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

1. quando risulti che sono conseguenza di un errore.
2. quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, sia notevolmente alterato il rapporto degli stessi.

### **Art. 2**

### **NORME RIGUARDANTI L' USO DELLE COSE COMUNI E AL DECORO DELL'EDIFICIO**

#### **2.1. Divieti sulle parti comuni**

- a. È vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse solo dall'Amministratore, previo esplicita richiesta, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.
- b. È vietato depositare moto negli spazi comuni (cortile, atrio di ingresso, vano scale, corridoi, ecc.) e le biciclette al di fuori degli spazi previsti.

c. È vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre o in ogni modo visibile dai cortili o dalla strada; è consentito stendere esclusivamente all'interno dei balconi.

d. È vietato collocare vasi da fiore sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati e posti entro recipienti atti ad impedire lo stillicidio, molestie e danni di ogni genere; è parimenti vietato collocare sui balconi piante rampicanti che imbrattino il sottostante passaggio comune, o che con peduncoli deturpino il conglomerato delle facciate.

e. È vietato esporre insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio (pareti esterne, androne, scale, ecc.), che non siano conformi a quanto in merito sarà deliberato, di volta in volta dall'assemblea, e comunque senza la previa autorizzazione dell'Amministratore.

f. È vietato il gioco chiassoso dei bambini nelle parti comuni. La permanenza per attività ludiche nel cortile condominiale è consentita in base a quanto sarà deliberato dell'assemblea condominiale.

g. È vietato l'uso di moto e motorini nel cortile condominiale; è consentito l'uso ludico di cicli ai minori d'anni 10.

h. È vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere. Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici (vale a dire cani, gatti e uccelli), sempre che non arrechino disturbo o danno agli altri condomini o alle parti comuni. E' fatto obbligo ai detentori di cani, se di grossa taglia, di tenerli al guinzaglio e con museruola nelle parti comuni e comunque fare in modo che non costituiscano minaccia o solo disagio per le altre persone ed in particolare per i bambini.

i. È vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, dell'impianto elettrico e del gas, delle colonne verticali di scarico ecc; ogni intervento che si rendesse necessario su dette parti dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministratore ed eseguito da tecnici abilitati.

j. È vietato accedere sulla copertura dei locali tecnici, a chiunque non sia stato precedentemente autorizzato dall'Amministratore.

k. E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che alterino o coinvolgano in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili, modifiche alle tubazioni), o il decoro architettonico o la stabilità dell'edificio, senza preventivo avviso all'Amministratore, il quale, entro 10 giorni dall'avviso potrà intimare - solo per la parte che riguarda le parti comuni - la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

l. È vietato ai condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali, senza la preventiva approvazione della maggioranza dei partecipanti al condominio, che contemporaneamente rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio.

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, e che n'abbia dato tempestiva comunicazione all'Amministratore.

m. E' vietato al singolo condomino di eseguire riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'opera,

intervento o riparazione all'Amministratore e ogni suo diritto all'eventuale rimborso di quanto anticipato sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea. Anche in caso di intervento a carattere di urgenza, gli eventuali interventi dovranno essere eseguiti da personale abilitato e regolarmente iscritto negli appositi albi professionali.

n. E' vietato sporcare o imbrattare qualsiasi parte comune: muri, vetrate, cortili, scale, infissi ecc. Tutti indistintamente dovranno porre in essere gli accorgimenti necessari alla massima pulizia delle parti comuni, con particolare riguardo per la sorveglianza dei figli minori e non.

## **2.2. Divieti sulle parti private**

a. E' vietato destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all'igiene o al decoro dell'edificio.

In particolare, gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati a uso di abitazioni civili e previa autorizzazione da parte dell'assemblea ad uso di ufficio o di studio professionale; mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari viene espressamente vietata la destinazione a gabinetto di cura per malattie infettive e contagiose, scuole di musica e canto ballo, e a qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive nonché a qualsiasi altra destinazione contraria al regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco.

b. È tassativamente vietato ai condomini concedere in locazione le unità immobiliari a nuclei o pluralità di nuclei aventi numero di persone che, in relazione alla metratura dei singoli vani delle unità immobiliari, possa creare situazioni di sovraffollamento in base ai parametri previsti dalle Normative Urbanistiche e dal Regolamento di Igiene Pubblica.

c. È tassativamente vietato cedere o locare l'immobile per la professione della prostituzione.

d. A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, secondo i limiti di portata dei solai.

e. È vietato effettuare lavori rumorosi con elettrodomestici o quanto altro prima delle ore 8,00 e dopo le ore 20, con particolare riguardo per l'ora di silenzio pomeridiano che verrà stabilita dall'assemblea condominiale; le lavatrici non potranno funzionare oltre le ore 22.00.

f. È vietato installare tendaggi, paglie e veneziane o doppi infissi esterni alle finestre e balconi, senza il preventivo parere vincolante dell'assemblea sul tipo, colore e caratteristiche in genere.

g. È vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo, in corrispondenza sia delle proprietà esclusive che comuni.

h. È vietato manomettere o modificare la destinazione d'uso delle canne fumarie interne ad ogni proprietà immobiliare, senza il preventivo consenso dell'assemblea; i suddetti lavori dovranno in ogni caso essere effettuati e certificati da tecnici abilitati. È tassativamente vietata la confluenza di ulteriori camini nelle canne fumarie.

i. Per le antenne paraboliche atte alla ricezione satellitare è da preferire l'installazione sulla copertura del fabbricato, salvo impossibilità tecniche; qualora per motivi tecnici essa dovesse essere impossibile o gravosa è data facoltà di posizionare l'antenna parabolica sul balcone purché all'interno della perpendicolare della facciata e comunque previo autorizzazione comunale se dovuta.

**j.** È vietato introdurre sostanze e materie estranee al normale uso nei condotti fognari, impianti igienici, secchiai ecc.

**k.** È vietato battere tappeti, scuotere tovaglie ecc. sporgendosi dalle finestre o dai balconi; ciò sarà sempre da escludersi in qualsiasi orario, l'eventuale battitura di tappeti ecc. dovrà essere effettuata all'interno dei balconi in orari stabiliti dall'assemblea.

In ogni caso pur se all'interno dei balconi, considerata la natura della risulta della battitura si richiede di porre in essere tutte le regole del buon vicinato anche verificando, prima della battitura, la presenza di finestre aperte o panni stesi all'interno dei balconi nei sottostanti piani.

**l.** È vietato suonare, ballare, cantare, e tenere la radio, televisione giradischi e simili a tonalità troppo alta, soprattutto prima delle ore 9.00, dalle ore 14.00 alle 16.00 e dopo le ore 22.00.

È parimenti vietato camminare in casa con calzature che possano provocare rumori molesti.

**m.** Sono vietate in genere, tutte le opere e gli interventi di singoli condomini, nell'ambito della rispettiva proprietà esclusiva, che siano suscettibili di arrecare danno e pregiudizio:

- alla stabilità dell'edificio ed alla sicurezza e funzionalità agli impianti;
- alla sicurezza e qualità igienica e ambientale dell'edificio in ogni sua parte e nelle unità immobiliari di cui consiste;
- al decoro architettonico e alla regolarità urbanistico-progettuale.

### **2.3. Doveri dei condomini**

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

**b.** Ogni condomino è obbligato a comunicare immediatamente all'Amministratore la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre proprietà private; i maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell'inadempiente.

**c.** Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private, avendo cura di far effettuare i lavori rumorosi di manutenzione e ristrutturazione solo dalle ore 8,30 alle ore 19 nei giorni feriali; sono vietati nei giorni festivi, salvo comprovati casi di urgenza.

**d.** Ogni condomino ha l'obbligo di notificare all'Amministratore (a mezzo di lettera raccomandata) il proprio domicilio e le eventuali variazioni; in difetto di che, si intenderà domiciliato presso il condominio o all'ultimo domicilio conosciuto, in particolare per quanto previsto in merito alle comunicazioni ed avvisi di assemblea.

In caso di trasferimento di proprietà, il condomino uscente ha l'obbligo di far conoscere al subentrante i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dal nuovo proprietario nell'atto d'acquisto, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. Entrambi, hanno l'obbligo di rendere edotto l'Amministratore dell'avvenuto passaggio di proprietà, nonché delle generalità e domicilio del nuovo proprietario.

Il condomino subentrante è obbligato solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso e a quello precedente. I contraenti, provvederanno fra loro ad ogni operazione di conguaglio, relativamente ai contributi versati dal venditore nel fondo comune e nel fondo di riserva: gli stessi, non sono ripetibili.

Per eventuali conteggi effettuati dall'Amministratore allo stesso andranno corrisposte le indennità previste da apposita tabella. Quanto sopra, nelle parti applicabili, ha valore anche nei casi di costituzione di usufrutto da parte del condomino.

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

L'Amministratore predisporrà le richieste di contribuzione differenziate ed indirizzate rispettivamente al conduttore ed al locatore.

e. Ogni condomino è tenuto ad eseguire, nei casi di frazionamento dell'unità immobiliare, a propria cura e spese alla divisione dei millesimi attribuiti a tale proprietà, nonché alla ripartizione dei contributi versati nel fondo comune e nel fondo di riserva, e rendere edotto l'Amministratore di tali elaborati, sottoscritti per accettazione dalle parti interessate.

Per eventuali conteggi effettuati dall'Amministratore allo stesso andranno corrisposte le indennità previste da apposita tabella.

f. I singoli proprietari esclusivi, sono tenuti a provvedere alle tinteggiature dei serramenti delle finestre e dei balconi, a propria cura e spese, contestualmente alle opere di restauro delle facciate interessate e deliberate dall'assemblea, conformemente alle indicazioni del Comune (o quanto meno dell'assemblea) in merito alla scelta del colore, della tonalità e di ogni altra eventuale caratteristica imposta.

### Art. 3

### INNOVAZIONI

I condomini, con la maggioranza speciale indicata dall'articolo 1136 quinto comma del c.c. possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni.

Sono vietate, così come per le opere e gli interventi di cui all'art. 2, anche le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza statica del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o l'equilibrio e la qualità igienica e ambientale o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. In tale ipotesi i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione (contribuendo nelle spese di esecuzione - computate al valore attuale, pro-quota millesimale - e di manutenzione dell'opera). 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.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le spese straordinarie di conservazione, restauro e ricostruzione delle parti e impianti comuni, per le quali non è ammissibile per la minoranza dissenziente sottrarsi al contributo, adducendo la voluttuarietà o la gravosità.

Per innovazioni si debbono intendere quelle opere nuove, impianti o manufatti, prima inesistenti, che mutano la consistenza e destinazione delle parti comuni; sono innovazioni utili quelle che

migliorano l'utilizzazione delle parti e impianti comuni; sono innovazioni voluttuarie quelle che attengono soltanto al decoro, al comfort; sono innovazioni vietate, oltre che quelle indicate al precedente comma 2 del presente articolo, in ogni caso quelle che interessano anche indirettamente la struttura portante di cemento armato o che pregiudicano i diritti anche di un solo condomino; sono innovazioni suscettibili di godimento separato quelle che possono essere poste al servizio anche di una sola parte dei condomini; sono innovazioni gravose quelle che comportano una spesa superiore a € 10.000,00 aumentata o diminuita in proporzione alle variazioni dell'indice ufficiale del costo della vita, verificatesi alla data della delibera assembleare, rispetto all'anno 2005.

#### **Art. 4**

#### **NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE**

Visto l'art. 1129 del c.c. si rende obbligatoria la nomina di un Amministratore che potrà essere scelto anche tra i partecipanti al condominio.

L'Amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Il mandato ad amministrare può essere concesso oltre che a persona fisica anche a società.

#### **Art. 5**

#### **DOVERI E POTERI DELL'AMMINISTRATORE**

##### **5.1. L' Amministratore**

L'Amministratore, viene nominato dall'assemblea con deliberazione approvata (sia in 1a che 2a convocazione), da almeno la metà +1 dei condomini, che rappresentino almeno 500 millesimi dell'edificio. Tale procedura, dovrà essere adottata anche nel caso di "conferma".

L'Amministratore, è obbligato all'incombenza di estendere l'invito di convocazione ai locatari, allorquando debbasi deliberare in merito agli argomenti di cui all'Art. 10 L. 27-7-1978 n. 392 (equo canone).

Le convocazioni di assemblee in cui siano previste tali deliberazioni, dovranno essere inviate ai condomini ed anche ai conduttori con almeno 15 giorni interi sulla data prevista per l'assemblea.

L'Amministratore dura in carica un anno ed è retribuito.

Egli può essere revocato in qualsiasi momento, ovvero esso può dimettersi anticipatamente; in tal caso, gli saranno riconosciuti tanti dodicesimi del compenso annuo, quante sono le mensilità trascorse.

Nei periodi di carica "ad interim", la base annua del compenso resta invariata.

Per il compenso pattuito, è fatto obbligo all'Amministratore di indire almeno una assemblea all'anno per rendere conto della sua gestione nonché ogni assemblea straordinaria che egli reputi necessaria, o perché richiesta dai condomini nelle forme di legge.

Eventuali incarichi speciali a esso conferiti, estranei alle sue attribuzioni in qualità di Amministratore, saranno retribuiti su base tariffaria professionale o in base a compenso da concordarsi previamente di volta in volta in sede di assemblea.

In tutti i casi, l'Amministratore ha diritto al completo rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione del mandato ricevuto.

L'Amministratore, dovrà conservare presso di sé l'indirizzario completo dei condomini; il regolamento di condominio, le tabelle millesimali per il riparto delle spese (generale, scale, lastrico ecc.); atti, contratti (eventuale portierato, luce, gas, assicurazioni, acqua ecc.); convenzioni, registro dei verbali di assemblea; libro giornale (entrate e uscite) e quant'altro possa essere utile acquisire e conservare agli atti (licenze edilizie, abitabilità, documenti fiscali, progetti dell'edificio e degli impianti di fognatura, acqua, documentazione tecnica prevista dalla normativa ecc.).

##### **5.2. Attribuzioni dell'Amministratore**

Le funzioni dell'Amministratore sono disciplinate dal codice civile, in particolare, l'Amministratore deve:

- a. agire nel rispetto dell'articolato delle regole della qualità e trasparenza;
- b. eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, con la diligenza del buon padre di famiglia;
- c. rappresentare il condominio in giudizio (con potere autonomo), quando occorra far osservare da parte dei singoli condomini o anche da parte di terzi, le norme, di qualsiasi specie, contenute nel regolamento di condominio, purché dettate nell'interesse comune;
- d. disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento e la migliore utilizzazione a tutti i condomini, esercitando a tal fine la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni, eseguendo verifiche e impartendo le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini;
- e. predisporre per ogni gestione annuale - che ha inizio al 1° aprile di ogni anno - un preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dallo stato di ripartizione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino in conformità del presente regolamento, affinché sia sottoposto all'approvazione; detto bilancio preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; tale approvazione darà titolo all'Amministratore per riscuotere i contributi con la relazione deliberata dall'assemblea e per agire, senza specifica autorizzazione della assemblea, nei confronti dei condomini morosi. Contro di loro dovrà agire avvalendosi anche del procedimento giudiziario, compreso quello ingiuntivo ed altrettanto nei confronti di chi, subentrato ad altro condomino, è tenuto al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed all'anno precedente, eventualmente applicando la sanzione di cui al 3° comma dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del c.c.. Nonché rendere annualmente il consuntivo della gestione nei confronti dell'assemblea, entro i termini previsti dal presente regolamento.
- f. presentare all'assemblea per l'approvazione, entro i trenta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude al 31 marzo di ogni anno; quindici giorni prima dell'Assemblea mette a disposizione, presso il proprio studio per essere eventualmente visionate dai condomini, le pezze giustificative delle spese da approvare.
- g. tenere a disposizione la contabilità e i documenti per almeno i dieci anni successivi all'approvazione del rendiconto.
- h. erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- i. stipulare i contratti che occorrono per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, sia all'ordinaria manutenzione e all'uso normale delle cose comuni, sia alla prestazione dei servizi comuni;
- j. compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- k. ordinare lavori di manutenzione straordinaria, purché esista il requisito dell'urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;
- l. ordinare consulenze, collaudi, perizie a professionisti, e quant'altro si rendesse necessario per l'espletamento del mandato ricevuto, purché esista il requisito dell'urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;

- m. eseguire quanto dovuto in base alle norme di legge sugli edifici e relativi impianti, previa approvazione dell'assemblea ove siano necessarie spese rilevanti;
- n. I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti presi dall'Amministratore, è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità giudiziaria.
- o. Nei limiti delle attribuzioni conferitegli dal presente regolamento, l'Amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Egli può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono all'oggetto anzidetto.
- p. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini; l'Amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.
- q. Per quanto non previsto dal presente articolo si fa riferimento alle leggi, regole, regolamenti e sentenze dello Stato Italiano.
- r. Saranno individuati dei referenti per agevolare la raccolta di informazioni, per la custodia di chiavi e per gli eventuali accessi alle parti comuni.

#### Art. 6 ASSEMBLEA

L'assemblea è l'organo decisionale del condominio; essa delibera su tutti gli aspetti della gestione. Della medesima, fanno parte indistintamente tutti i condomini.

Nel caso di trasferimento di proprietà, per condomino va inteso l'ultimo proprietario.

Requisiti essenziali per la validità di qualsiasi deliberazione presa dall'assemblea, è la preventiva convocazione in essa di tutti i condomini; l'omissione dell'avviso di convocazione, anche nei confronti di uno solo dei partecipanti al condominio, determina la nullità assoluta e radicale della deliberazione.

L'avviso di convocazione, dovrà essere comunicato in forma scritta, e inoltrato a mezzo di lettera raccomandata postale o a mano con raccolta di firme; esso va notificato con preavviso di almeno quindici giorni interi sulla data prevista per l'assemblea.

L'avviso di convocazione, deve indicare il luogo, la data, l'ora e l'oggetto dell'assemblea, nonché l'indicazione se trattasi di 1a ovvero di 2a convocazione: entrambe le convocazioni possono tuttavia essere previste nello stesso avviso di convocazione.

Il luogo deve essere compreso entro i confini della città in cui sorge il condominio, e deve essere idoneo a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento della discussione.

Lo svolgimento dell'assemblea ordinaria, dovrà avvenire entro 30 giorni dal termine della gestione, onde consentire all'Amministratore la redazione del rendiconto e il riparto delle spese.

L'ordine del giorno deve essere dettagliato e completo, comprensivo degli argomenti che anche un solo condomino avesse richiesto (in forma scritta).

L'assemblea straordinaria, può essere convocata dall'Amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio.

Decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta, i condomini richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione.

Va precisato, a norma dell'Art. 10 L. 27-7-1978 n. 392 (equo canone), che l'eventuale conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

### **6.1. Attribuzioni della assemblea**

L'assemblea ordinaria, delibera:

- sulla nomina o revoca o conferma dell'Amministratore e relativa retribuzione;
- sull'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- sulle spese di manutenzione straordinaria, costituendo se occorre, un fondo speciale;
- sulla eventuale revisione del regolamento di condominio;
- a promuovere liti ed a resistere a domande;
- a decidere su ricorsi contro i provvedimenti presi dall'Amministratore ecc.

### **6.2. Validità dell'assemblea**

Per la regolare costituzione dell'assemblea e per la validità delle deliberazioni si rinvia integralmente alla disciplina in materia di condominio negli edifici contenuta nel codice civile.

Ciascun condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante di propria fiducia, anche esterno al condominio: tale circostanza, va riportata sul verbale di assemblea.

La delega non è frazionabile e deve essere attribuita in forma scritta e sottoscritta di pugno dal condomino.

La delega non è "girabile" ad un terzo e il delegato può votare solo per gli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Nei casi di proprietà indivisa di una quota condominiale, essa ha diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati o, in difetto, per estrazione a sorte da parte del presidente dell'assemblea. L'allontanamento dei condomini o loro delegati, dopo la costituzione dell'assemblea, non incide sulla determinazione del "quorum" costitutivo, dovendosi aver riguardato a tal fine, unicamente al momento iniziale della riunione.

### **6.3. Il presidente dell'assemblea**

L'assemblea, prima di iniziare i lavori, e decorsi minuti 15 dall'orario previsto per l'incontro, nomina un presidente, a semplice maggioranza numerica fra i condomini presenti.

Il presidente nomina un segretario fra i condomini presenti, o nella persona dell'Amministratore. Al presidente, spetta il compito di dichiarare deserta o valida la costituzione dell'assemblea; di garantire lo svolgimento della discussione sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, e porre in votazione (per appello nominale) e verificare la validità delle delibere, coadiuvato in ciò dal segretario; nonché a proporre il rinvio della discussione su alcuni argomenti ad altra assemblea; egli inoltre detterà al segretario, affinché sia posto a verbale, il resoconto delle verifiche e delle delibere, oltre ovviamente a quanto altro possa essere richiesto dai singoli condomini o che riterrà opportuno inserirvi di quanto emerso nel corso della discussione.

### **6.4. Verbale dell'assemblea**

Il verbale va redatto contestualmente allo svolgimento dell'assemblea. La stesura dello stesso deve essere completa e chiara, dovendo consentire ogni controllo in merito al regolare svolgimento e alla regolarità delle delibere.

Pertanto, esso deve contenere

1. l'indicazione del giorno, ora e luogo della discussione, nonché se trattasi di 1° o 2° convocazione;
2. ripetere per intero l'ordine del giorno di cui al regolare avviso di convocazione;
3. l'elenco dei condomini presenti (e il nome dei loro eventuali delegati), e le rispettive quote di proprietà;
4. la nomina del presidente e del segretario;
5. la dichiarazione di validità o meno dell'assemblea.

Per quanto attiene alle delibere sui vari argomenti, debbono essere indicati nominalmente i condomini favorevoli, o quantomeno quelli contrari e quelli astenuti; al termine, dovrà essere riportato l'orario di chiusura dell'assemblea e, previa lettura e approvazione del verbale, il medesimo va sottoscritto dal presidente e dal segretario.

Il voto, e quindi i millesimi dell'astenuto non possono essere ricompresi nel calcolo del quorum necessario per l'approvazione delle delibere. Copia del verbale, va trasmesso a cura dell'amministrazione a tutti i condomini, curando l'invio per mezzo di lettera raccomandata postale nei confronti dei condomini assenti.

#### **6.5. Impugnazione delle delibere**

Le delibere assunte dall'assemblea nelle forme di legge e nell'ambito delle proprie attribuzioni, sono vincolanti per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente (o astenuto) può fare ricorso all'autorità giudiziaria, sotto pena di decadenza, entro 30 giorni che decorrono dalla data delle deliberazioni per i dissenzienti (o astenuti), e dalla data di comunicazione per gli assenti.

#### **6.6. Conciliazione stragiudiziale delle controversie.**

Ciascun condomino, e l'Amministratore s'impegnano a tentare la conciliazione delle vertenze e controversie che dovessero sorgere tra lo stesso e gli altri condomini, o utenti, o con l'Amministratore, al fine di pervenire ad un verbale di conciliazione.

#### **6.7. Dissenso rispetto alle liti**

Qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'Amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato per mezzo d'Ufficiale giudiziario entro 30 giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che n'abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere da parte della controparte soccombente.

### **Art. 7**

#### **TERMINI DI PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI**

L'assemblea delibera le modalità di rateizzazione dei pagamenti delle quote condominiali. L'Amministratore procede all'invio degli avvisi di scadenza ed i condomini debbono provvedere al pagamento entro i termini di scadenza: in caso di ritardo d'oltre 20 giorni, l'Amministratore dovrà agire nei modi previsti dall'articolo 63 1° e 3° comma delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile contro i condomini inadempienti, assumendosi ogni responsabilità in caso d'omissione.

### **Art. 8**

## NORME RELATIVE ALLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

### **Premessa**

Ai fini della corretta applicazione del presente regolamento, si precisa, sulla base dell'interpretazione giurisprudenziale in merito all'identificazione delle parti comuni dell'edificio, che sono stati tenuti in evidenza i principi della presunzione sulla "comproprietà totale" e sulla "comproprietà parziale", a seconda cioè che le parti, gli impianti ed i servizi comuni del complesso immobiliare siano obiettivamente destinati al servizio di tutte o di solo talune proprietà esclusive. La ripartizione delle spese è regolamentata come di seguito indicato, sempre che il contrario non risulti da titolo.

### **8.1 Obbligo di contribuzione**

Tutti i condomini sono tenuti a contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate dall'assemblea dei condomini, in ragione dell'interesse di ognuno e secondo le disposizioni che seguono.

Nei casi in cui una proprietà esclusiva appartenga a più comproprietari pro-indiviso, l'obbligo della partecipazione alle spese è solidale fra tutti gli stessi.

Nessun condomino può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alle relative contribuzioni.

Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo ad esonero delle spese tutte condominiali.

Ai fini del riparto delle spese d'ordinaria e straordinaria manutenzione o ricostruzione delle parti comuni, interessanti tutti o parte dei condomini, non assume alcuna rilevanza il fatto che le singole unità esclusive siano o non siano in vicinanza delle parti interessate ai lavori.

### **8.2. Obbligo al pagamento**

L'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento alle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva eventuale delibera di ripartizione volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente e che può anche mancare ove le spese rientrino nelle tabelle millesimali, per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini è il frutto di una semplice operazione matematica. Pertanto, nel caso d'alienazione di un appartamento, obbligato al pagamento dei tributi è il proprietario nel momento in cui la spesa è deliberata.

### **8.3. Mutamento di destinazione**

Le unità immobiliari che in futuro dovessero avere una destinazione d'uso diversa, potranno essere soggette con apposita delibera di assemblea, a un'elevazione della contribuzione sulle spese relative ai servizi di cui usufruisce ed sulle altre parti comuni di cui facciano uso. In nessun caso, tali unità immobiliari potranno subire una diminuzione di contribuzione su tali spese, rispetto a quanto è dovuto a norma del presente regolamento.

### **8.4. Pagamento dei contributi**

Il preventivo delle spese, nonché l'ammontare dei contributi, il numero e l'importo delle quote, loro scadenza e modalità di versamento sono stabiliti dall'assemblea all'inizio d'ogni esercizio amministrativo; la stessa, stabilisce eventuali variazioni alla data d'inizio e di chiusura dell'esercizio.

In difetto di quanto sopra, e limitatamente alle spese relative alla gestione amministrativa ordinaria, l'Amministratore provvederà a propria discrezione, tenuto conto sia delle esigenze di cassa nel corso dell'anno sia dell'effettiva contribuzione dei condomini sulle singole spese.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini in sede di chiusura contabile, dovranno essere versate entro 16 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

Il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore, può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali.

Nel caso di ritardo nel pagamento dei contributi rispetto alla data di scadenza stabilite, il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi legali; l'Amministratore nel contempo, dovrà procedere alla riscossione dei contributi mediante richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, con facoltà di procedere previamente con sollecito formale.

In ogni caso, sono addebitati al condomino inadempiente le spese e gli onorari relativi sia ai solleciti, sia all'azione legale, nonché il risarcimento di ogni eventuale danno derivante dallo stato di morosità.

#### **8.5. Spese relative alle proprietà comuni non suscettibili di uso separato**

Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà ("Tabella A Millesimi proprietà generale"), le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione attinenti alle parti comuni indivisibili e non suscettibili d'utilizzazione separata, quali: fondazioni, muri perimetrali (comprese cornici, cornicioni, intonaci, tinteggiature, rinforzi ecc.), pilastri, architravi, fognature, coperture e relativi accessori (grondaie, docce, converse ecc.), pertinenze (recinzione, illuminazione ecc.), aree comuni e, in genere, le altre parti costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune; nonché le spese relative all'amministrazione dello stabile, all'assicurazione ed alle eventuali imposte e tasse di carattere generale.

#### **8.6 Cortili e passo carraio.**

Le spese relative alla pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dei cortili sono poste a carico dei condomini e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà ("Tabella Millesimi proprietà generale"); analogamente le spese relative alla pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria del passo carraio.

#### **8.7 Spese relative alle proprietà comuni suscettibili di uso separato**

Sono poste a carico dei soli partecipanti che ne traggono utilità, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà opportunamente riparametrati e di seguito denominata ("Tabella A1 Generale scala"), le spese relative all'uso e alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione, attinenti alle parti suscettibili di utilizzazione separata, quali: colonne verticali di scarico, impianti di canna fumaria delle cucine, e altri locali e servizi destinati all'uso comune; impianti idrici, elettrici e del gas fino ai punti di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ecc. Eventuali condomini che non usufruiscono andranno stralciati, riparametrando a mille la ripartizione delle spese sui restanti.

#### **8.8 Fognature**

L'impianto fognario risulta diviso nelle seguenti parti per le quali si applicano le tabelle come di seguito specificato per le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione:

- 1) le spese relative alla parte di fognatura orizzontale di pertinenza di una singola unità immobiliare fino al punto di collegamento con il discendente (compreso imbrago) è a carico totale del singolo condomino;
- 2) le spese relative ai discendenti verticali comuni ad un gruppo di condomini vengono ripartite in base alle rispettive quote di proprietà derivate dalla tabella A generale e riparametrate con base 1000;
- 3) le spese relative ai fognoli orizzontali saranno così ripartite: se comuni a tutto il vano scala con la tabella A1; diversamente secondo quanto indicato al punto 2;

- 4) le spese relative al collettore o ai collettori finali di recapito alla fognatura pubblica saranno così ripartite: se comuni a tutte le proprietà (appartamenti ed uffici) con la tabella A1, diversamente con i criteri di cui al punto 1 o 2;
- 5) comunque nel caso di occlusione le spese saranno poste ad esclusivo carico del dante causa accertato o comunque al solo gruppo di condomini sovrastanti l'occlusione in ragione delle quote millesimali di proprietà della tabella A1 riparametrate a 1000.

Gli stessi criteri, saranno adottati ai fini del riparto delle spese sostenute per il risarcimento dei danni che la rete fognaria abbia causato alle parti comuni o private a seguito di guasti o occlusioni.

### **8.9 Scale**

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione delle scale (rampe, scalini, pianerottoli, corrimani, intonaci alle pareti e sotto le rampe ecc.), vanno poste a carico e ripartite con i criteri dettati dall'art. 1124 c.c., e cioè: per metà in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (*Tabella B vano scala*).

Si precisa che partecipano alla ripartizione delle spese tutte le unità immobiliari direttamente servite dalle scale, tralasciando la quantità relativa ai locali comuni serviti dalle scale stesse. Rimane escluso la proprietà box auto mapp. 107 sub. 20.

Gli Uffici a piano primo, che usufruiscono della scala condominiale come via di fuga e per l'accesso ai locali interrati propri e comuni, sono chiamati a partecipare alle spese in ragione del 20% rispetto agli altri utenti; inoltre in termini di superfici virtuali per esso viene considerata solo la zona degli Uffici a piano primo servita dalla via di fuga stessa.

### **8.10 Impianto di riscaldamento centralizzato**

L'edificio è provvisto di un'unica centrale termica ed un impianto di distribuzione unico per tutti i condomini compresi gli Uffici a piano terreno e primo.

Al riguardo sono state allestite le seguenti tabelle:

- per la manutenzione straordinaria e ricostruzione della centrale termica e delle canne fumarie è applicata la tabella A1.
- per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e d'esercizio del riscaldamento centralizzato è stata allestita una apposita tabella generale (*tabella "D" riscaldamento*)

Il condomino che volesse distaccarsi mediante un impianto autonomo, dovrebbe comunque contribuire alle spese di esercizio in ragione di una quota fissa del 30% ovvero della diversa quota prevista dalla normativa, anche locale, e dagli usi.

### **8.11 Lastrici solari ad uso esclusivo**

Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione dei lastrici solari ad uso esclusivo, come definiti all'art. 1 del presente regolamento, sono poste a carico del condomino proprietario della copertura nella misura di 1/3 della spesa complessiva e in proporzione di 2/3 della spesa complessiva a carico dei proprietari delle unità immobiliari sottostanti le cui proprietà esclusive sono coperte; il tutto sulla base delle rispettive quote millesimali di proprietà.

In conformità di quanto sopra, sono state redatte apposite tabelle millesimali denominate *Tabella E2-E4-E5-E6*, in cui sono previsti i riparti delle spese fra i condomini interessati dalle stesse. I relativi riferimenti sono indicati nella planimetria allegata.

lastrico solare esclusivo del terrazzo degli uffici INAIL al piano primo sub. n. 19	Tabella E2
lastrico solare esclusivo del terrazzo dell'appartamento int. D a piano secondo sub 6	Tabella E4
lastrico solare esclusivo del terrazzo dell'appartamento int. O a piano attico sub 14	Tabella E5
lastrico solare esclusivo del terrazzo dell'appartamento int. N a piano attico sub. 15	Tabella E6

L'onere della manutenzione e ricostruzione del lastrico solare a copertura del box auto sub. 20, indicato in planimetria con E9, si considera a carico della stessa proprietà del box auto e quindi non è necessaria al riguardo una tabella di ripartizione.

### **8.12 Lastrici solari comuni ad un gruppo di condomini**

Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione dei lastricati solari comuni ad un gruppo di condomini, come definiti all'art. 1 del presente regolamento, sono poste a carico del gruppo di condomini proprietario nella misura proporzionale di 1/3 della spesa complessiva e in proporzione di 2/3 della spesa complessiva a carico dei proprietari delle unità immobiliari sottostanti le cui proprietà esclusive sono coperte; il tutto sulla base delle rispettive quote millesimali di proprietà.

In conformità di quanto sopra, sono state redatte le apposite tabelle millesimali denominate *Tabelle E1-E3-E7-E8*, in cui sono previsti i condomini comproprietari delle stesse ed i riparti delle spese. I relativi riferimenti sono indicati nella planimetria allegata.

lastrico solare comune del cavedio a piano rialzato comune al vano scala	Tabella E1
lastrico solare comune a livello piano primo di copertura atrio vano scala	Tabella E3
lastrico solare comune al vano scala a piano attico	Tabella E7
lastrico solare comune in sommità al vano scala a copertura degli appartamenti O ed N, dei lavatoi e del vano scala stesso	Tabella E8

### **8.13 Acqua potabile**

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile è così regolamentata.

- le singole unità immobiliari sono dotate di proprio contatore
- l'utenza condominiale del riscaldamento andrà ripartita in base alla tabella A1 di proprietà scala.

### **8.14 Finestre e balconi**

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e ricostruzione delle finestre, (tapparelle, serramenti, davanzali ecc.) sono poste ad esclusivo carico delle rispettive proprietà; analogamente, le spese relative alla manutenzione o ricostruzione dei balconi, sono poste esclusivamente a carico delle rispettive proprietà.

### **8.15 Soffitti, volte e solai, muri divisorii.**

Le spese per la manutenzione e ricostruzione del solaio portante sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e relativo sottofondo, a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta, la decorazione del soffitto e l'eventuale controsoffitto (incannucciato, nervometal, ecc. ). Analogamente, le spese per la manutenzione e ricostruzione dei muri divisorii di appartamenti sono poste a carico dei proprietari confinanti in parti uguali fra loro. Gli stessi criteri saranno adottati per quanto attiene agli isolamenti acustici interposti a dette strutture.

### **8.16 Canne fumarie degli appartamenti.**

Le spese relative alla pulizia, manutenzione e ricostruzione delle canne fumarie delle cucine, sono a carico delle rispettive proprietà interessate; qualora le stesse siano di pertinenza di un gruppo di

condomini, le spese sono poste a carico dei condomini interessati, ripartite in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà riparametrati a 1000.

#### **8.17 Citofono ed apriportone.**

Le spese relative alla manutenzione, modificazione, ricostruzione del citofono e dell'apriportone, sono ripartite in parti uguali fra tutti i condomini che usufruiscono dell'impianto.

### **Art. 9**

#### **INQUINAMENTO ACUSTICO E AMBIENTALE**

Come riportato nel precedente art. 2, è vietato secondo quanto disposto dalla legge 30/10/1995 n. 447 l'introduzione di rumori, esalazioni, radiazioni ed ogni altra nociva immissione nell'ambiente abitativo o in quello esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività nonché pericolo per la salute umana.

Ciascun condomino o l'Amministratore può attivare la procedura di cui al precedente articolo 6 al fine di concordare una soluzione della controversia e le modalità di comportamento non lesive del diritto dei singoli alla tranquillità e al pacifico godimento.

La denuncia del pericolo relativo alla sicurezza e salubrità dell'edificio, che derivi da atti e comportamenti di condomini o utenti, va presentata all'Amministratore che deve convocare un'Assemblea straordinaria che può, accertati i fatti risultanti, comminare una sanzione ai sensi del successivo art.12.

### **Art. 10**

#### **ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

In adempimento di quanto previsto dalla normativa vigente, il presente regolamento intende favorire nell'ambito del condominio ogni azione e intervento volto al superamento ed all'abbattimento delle barriere architettoniche. A tal fine l'Amministratore, su richiesta di un condomino che sia portatore di handicap o che ospiti nel suo nucleo familiare un portatore di handicap, è tenuto a convocare un'assemblea straordinaria al fine di assumere le specifiche deliberazioni volte a realizzare opere e interventi atti a rimuovere le barriere architettoniche.

### **Art. 11**

#### **ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE DI SICUREZZA IMPIANTI E MANUTENZIONI.**

Per quanto attiene gli impianti elettrici, gas, prevenzione incendi, fognature ecc. l'Amministratore è tenuto, a dare attuazione alle normative locali, nazionali e comunitarie che introducono principi e discipline di adeguamento degli impianti e delle dotazioni condominiali e a redigere e conservare la documentazione prevista ai fini della certificazione degli impianti e delle dotazioni nonché ai fini della certificazione della manutenzione effettuata.

### **Art. 12**

#### **PENALITA'**

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento l'Amministratore, previo base testimoniale scritta, invierà formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o di altri professionisti cui dovesse far ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge. L'Amministratore potrà comminare una sanzione pecuniaria ritenuta proporzionata alla violazione sulla base dei criteri e delle specifiche fattispecie deliberati dall'assemblea. I condomini o i loro conduttori rispondono per le persone conviventi o a loro servizio. Avverso la sanzione comminata, il condomino può ricorrere all'Assemblea oppure secondo la normativa vigente.

Le somme corrisposte a titolo di sanzioni sono destinate ad un apposito fondo per il "risanamento e la bonifica ambientale del condominio" utilizzato per opere e interventi finalizzati ad elevare la

qualità ambientale dell'edificio e delle dotazioni ed impianti con particolare riguardo al disinquinamento, alla salvaguardia del decoro e qualità dell'edificio. Ogni condomino è altresì responsabile per i danni ed infrazioni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'articolo 2049 c.c.

### Art. 13 NORME FINALI

#### 13.1 Assicurazioni

Il fabbricato deve essere assicurato con polizza del tipo "Globale fabbricati", comprendente i rischi della responsabilità civile, contro i danni a terzi derivanti dal fuoco, scoppio del gas, fulmini ecc. L'istituto assicuratore sarà scelto dall'assemblea dei condomini, la quale determinerà pure il capitale iniziale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione, nonché i massimali di valore per i rischi assicurati e ogni eventuale variazione della polizza stessa.

#### 13.2. Perimento totale o parziale dell'edificio

In caso di perimento totale o parziale dell'edificio, si rimanda a quanto disposto dall'art. 1128 c.c.

#### 13.3. Revisione del regolamento

Ciascun condominio può prendere l'iniziativa per la revisione del presente regolamento contrattuale; le modifiche "legittime" assumono validità se approvate dall'assemblea con la maggioranza degli aventi diritto prevista dall'art. 1136 c.c. e trascritta nel nuovo regolamento contrattuale.

#### 13.4. Valore giuridico

Il presente regolamento, è stato approvato dall'Ente Gestore INAIL (Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro) per conto della società SCIP S.r.l., proprietaria dell'intero immobile e, a norma delle vigenti disposizioni di legge in materia, esso è pertanto obbligatorio per tutti i prossimi acquirenti, loro eredi e aventi causa per qualsiasi titolo e, nella parte cui spetti, per tutti i locatori.

Si aggiunge infine che l'approvazione del rendiconto in sede assembleare rappresenta fatto impeditivo all'esercizio di ulteriori criteri di controllo da parte del singolo condomino.

### Art. 14 DELIBERE VIETATE

Sono vietate le delibere che mutano le discipline inderogabili del codice civile, previste dall'articolo n. 1138 ultimo comma c.c. e dall'articolo n. 72 disposizioni attuative c.c.

### Art.15 REGISTRAZIONE

Il presente regolamento sarà registrato a cura del venditore, presso l'Ufficio del Registro.

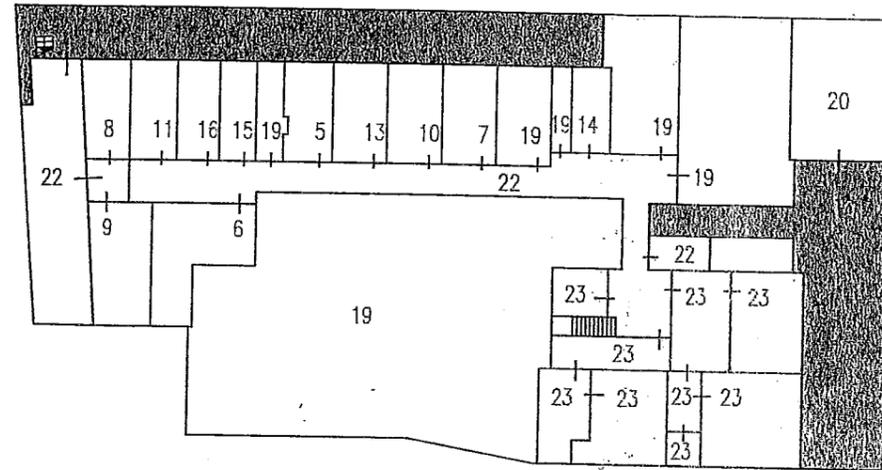
Si allegano:

• **Planimetria** con l'indicazione delle parti comuni composta dalle Tavole n. 1 - 2 - 3 - 4.

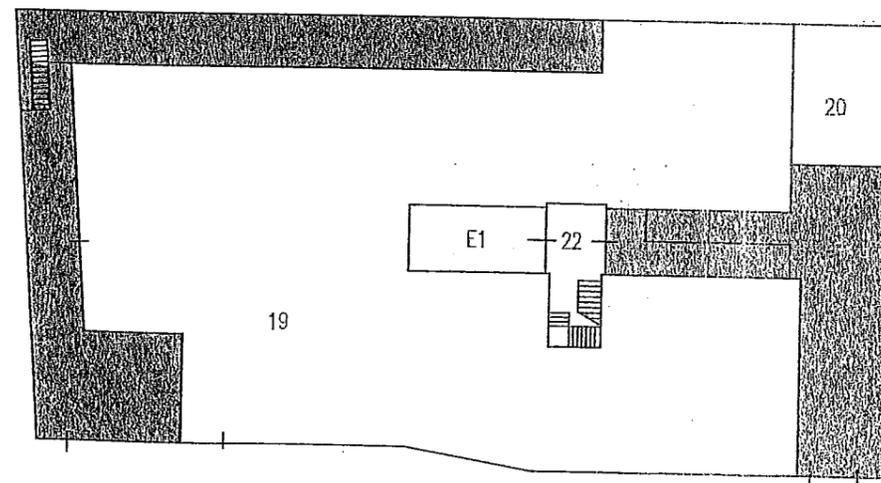
#### Tabelle millesimali:

1. Tabella millesimale "A" - Proprietà generale.
2. Tabella millesimale "A1" - Proprietà scale.
3. Tabella millesimale "B" - Vano scale.
4. Tabella millesimale "D" - Riscaldamento appartamenti ed uffici
5. Tabella millesimale "E1" - Lastricato solare comune cavedio piano rialzato.
6. Tabella millesimale "E2" - Lastricato solare esclusivo a piano primo.

7. Tabella millesimale "E3" – Lastricato solare comune a piano primo.
8. Tabella millesimale "E4" – Lastricato solare esclusivo appartamento int. D.
9. Tabella millesimale "E5" – Lastricato solare esclusivo appartamento int. O.
10. Tabella millesimale "E6" – Lastricato solare esclusivo appartamento int. N.
11. Tabella millesimale "E7" – Lastricato solare comune terrazza attico.
12. Tabella millesimale "E8" – Lastricato solare comune copertura in sommità attico.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

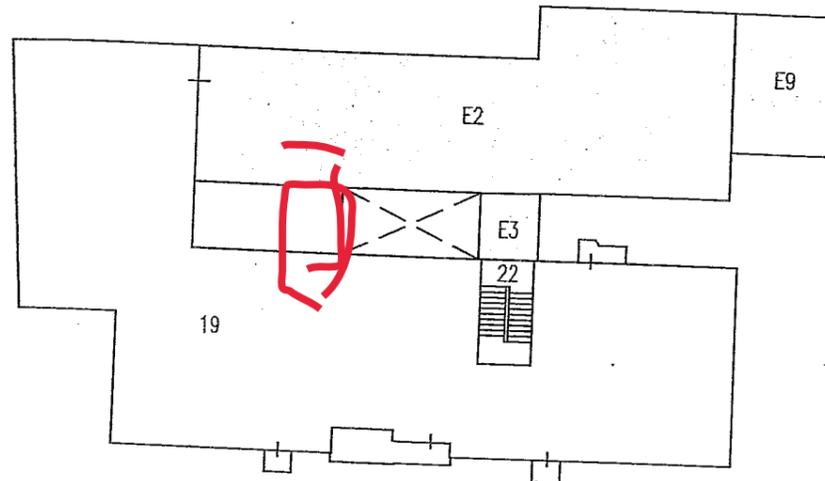


PIANTA PIANO RIALZATO

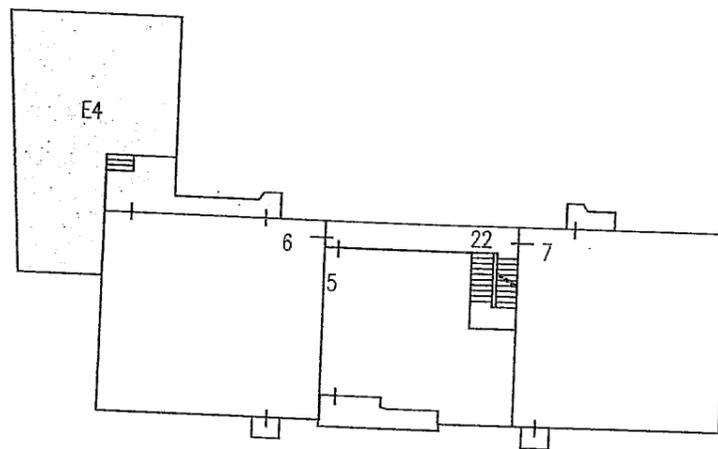


LEGENDA DEI COLORI

-  Parti comuni a tutti i condomini  
TABELLA A
-  Parti comuni a tutti condomini eccetto il  
box auto TABELLA A1
-  Lastrico solare comune  
TABELLA E1



PIANTA PIANO PRIMO

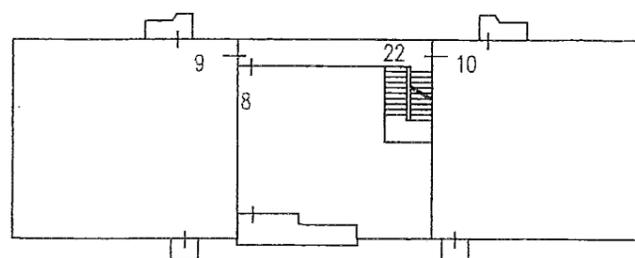


PIANTA PIANO SECONDO



LEGENDA DEI COLORI

-  Parti comuni: tutti condomini eccetto il box auto TABELLA A1
-  Lastrico solare ad uso esclusivo TABELLA E2
-  Lastrico solare non praticabile TABELLA E3
-  Lastrico solare ad uso esclusivo TABELLA E4
-  Lastrico solare attribuito allo stesso SUB 20 (non serve tabella)

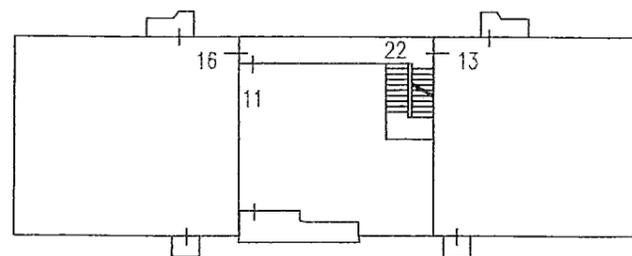


PIANTA PIANO TERZO



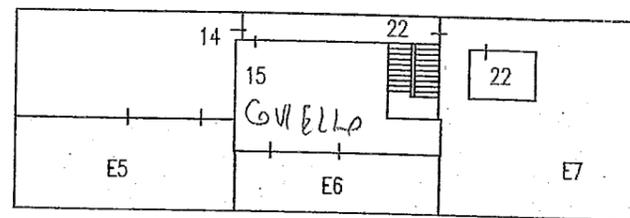
LEGENDA DEI COLORI

 Parti comuni a tutti condomini eccetto il box auto TABELLA A1

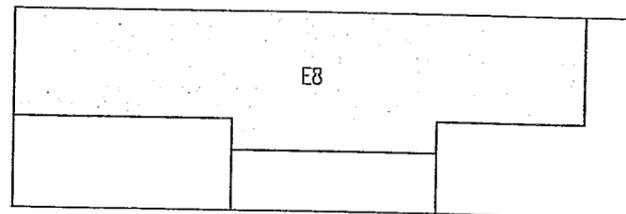


PIANTA PIANO QUARTO

TAVOLA 3



PIANTA NO QUINTO



PIANTA PERTURA



LEGENDA DEI COLORI

-  Parti comuni a tutti condomini eccetto il box auto TABELLA A1
-  Lastrico solare ad uso esclusivo TABELLA E5
-  Lastrico solare ad uso esclusivo TABELLA E6
-  Lastrico solare comune TABELLA E7
-  Lastrico solare di copertura non praticabile TABELLA E8

TAVOLA 4

TABELLA "A" Proprietà generale

Unità e destinazione locali	Volume reale m3	COEFFICIENTI									
		Dest.	Piano	Orient.	Prosp.	Luminos.	H. Utile	Funz.	Prod. Coeff.	Volumi Virtuali	Milles.
<b>Piano scantinato</b>											
Archivi ex Inail Sub 19	1.161,31	0,370	0,750	0,900	0,850	0,900	1,000	1,000	0,191	221,810	19,498
Cantina D Sub 6	71,380	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	14,419	1,268
Cantina G Sub 9	56,930	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	11,500	1,011
Cantina F Sub 8	40,250	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	8,131	0,715
Cantina I Sub 11	38,810	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	7,840	0,689
Cantina L Sub 16	35,220	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	7,114	0,625
Cantina N Sub 15	30,900	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	6,242	0,549
Cantina C Sub 5	40,250	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	8,131	0,715
Cantina M Sub 13	44,560	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	9,001	0,791
Cantina H Sub 10	44,560	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	9,001	0,791
Cantina E Sub 7	44,560	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	9,001	0,791
Cantina O Sub 14	29,430	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	5,945	0,523
<b>Piano rialzato</b>											
Uffici ex Inail Sub 19	1.760,12	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,500	2640,180	232,085
Ambulatori ex Inail Sub 19	1.384,20	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,500	2076,300	182,517
Autorimessa Sub 20	115,360	1,350	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,350	155,736	13,690
<b>Primo piano</b>											
Uffici ex Inail Sub 19	1.679,02	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,500	2518,530	221,392
<b>Piano secondo</b>											
App.to D Sub 6	454,780	1,000	0,975	0,970	1,000	1,000	1,000	1,000	0,946	430,222	37,819
App.to C Sub 5	296,700	1,000	0,975	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,926	274,744	24,151
App.to E Sub 7	425,080	1,000	0,975	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,975	414,453	36,433
<b>Piano terzo</b>											
App.to G Sub 9	454,780	1,000	0,950	0,970	1,000	1,000	1,000	1,000	0,922	419,307	36,859
App.to F Sub 8	296,700	1,000	0,950	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,903	267,920	23,552
App.to H Sub 10	425,080	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	403,826	35,498
<b>Piano quarto</b>											
App.to L Sub 16	454,780	1,000	0,925	0,970	1,000	1,000	1,000	1,000	0,897	407,938	35,860
App.to I Sub 11	296,700	1,000	0,925	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,879	260,799	22,926
App.to M Sub 13	425,080	1,000	0,925	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,925	393,199	34,564
<b>Piano attico</b>											
App.to O Sub 14	251,850	1,000	0,900	0,970	1,000	1,000	1,000	1,000	0,873	219,865	19,327
App.to N Sub 15	198,130	1,000	0,900	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	0,882	174,751	15,362
<b>TOTALE</b>	<b>10.556,520</b>									<b>11.375,905</b>	<b>1.000,00</b>

TABELLA " A1 " Proprietà scala

Unità e destinazione locali	Volume reale m3	COEFFICIENTI									
		Dest.	Piano	Orient.	Prosp.	Luminos.	H. Utile	Funz.	Prod. Coeff.	Volumi Virtuali	Milles.
<b>Piano scantinato</b>											
Archivi ex Inail Sub. 19	1.161,31	0,370	0,750	0,900	0,850	0,900	1,000	1,000	0,191	221,810	19,769
Cantina D Sub 6	71,380	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	14,419	1,285
Cantina G Sub 9	56,930	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	11,500	1,025
Cantina F Sub 8	40,250	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	8,131	0,725
Cantina I Sub 11	38,810	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	7,840	0,699
Cantina L Sub 16	35,220	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	7,114	0,634
Cantina N Sub 15	30,900	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	6,242	0,556
Cantina C Sub 5	40,250	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	8,131	0,725
Cantina M Sub 13	44,560	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	9,001	0,802
Cantina H Sub 10	44,560	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	9,001	0,802
Cantina E Sub 7	44,560	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	9,001	0,802
Cantina O Sub 14	29,430	0,370	0,750	0,950	0,850	0,900	1,000	1,000	0,202	5,945	0,530
<b>Piano rialzato</b>											
Uffici ex Inail Sub 19	1.760,12	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,500	2640,180	235,307
Ambulatori ex Inail Sub 19	1.384,20	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,500	2076,300	185,051
<b>Primo piano</b>											
Uffici ex Inail Sub 19	1.679,02	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,500	2518,530	224,465
<b>Piano secondo</b>											
App.to D Sub 6	454,780	1,000	0,975	0,970	1,000	1,000	1,000	1,000	0,946	430,222	38,344
App.to C Sub 5	296,700	1,000	0,975	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,926	274,744	24,487
App.to E Sub 7	425,080	1,000	0,975	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,975	414,453	36,938
<b>Piano terzo</b>											
App.to G Sub 9	454,780	1,000	0,950	0,970	1,000	1,000	1,000	1,000	0,922	419,307	37,371
App.to F Sub 8	296,700	1,000	0,950	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,903	267,920	23,878
App.to H Sub 10	425,080	1,000	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	403,826	35,991
<b>Piano quarto</b>											
App.to L Sub 16	454,780	1,000	0,925	0,970	1,000	1,000	1,000	1,000	0,897	407,938	36,358
App.to I Sub 11	296,700	1,000	0,925	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,879	260,799	23,244
App.to M Sub 13	425,080	1,000	0,925	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,925	393,199	35,044
<b>Piano attico</b>											
App.to O Sub 14	251,850	1,000	0,900	0,970	1,000	1,000	1,000	1,000	0,873	219,865	19,596
App.to N Sub 15	198,130	1,000	0,900	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	0,882	174,751	15,575
<b>TOTALE</b>	<b>10.441,160</b>									<b>11.220,169</b>	<b>1.000,00</b>

**TABELLA " B " Vano scala**

Unità Immobiliari	Volumi virtuali	Vol. v.u.l.x500/sup.v .tot.	H u.l.xs.v.x 500/H tot. X sup. v.	Valori millesimali
<b>piano Primo</b>				
uffici ex INAIL Sub. 19	184,613	23,97	11,467	35,43
<b>piano Secondo</b>				
int. D Sub 6	430,222	55,85	31,997	87,85
int. C Sub 5	274,744	35,67	20,434	56,10
int. E Sub 7	414,453	53,80	30,824	84,63
<b>piano Terzo</b>				
Int. G Sub 9	419,307	54,43	41,957	96,39
Int. F Sub 8	267,920	34,78	26,809	61,59
Int. H Sub 10	403,826	52,42	40,408	92,83
<b>piano Quarto</b>				
Int. L Sub 16	407,938	52,96	51,895	104,85
Int. I Sub 11	260,799	33,86	33,177	67,03
Int. M Sub 13	393,199	51,04	50,020	101,06
<b>piano Attico</b>				
Int. O Sub 14	219,865	28,54	89,710	118,25
Int. N Sub 15	174,751	22,69	71,302	93,99
<b>TOTALI</b>	<b>3851,637</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>1000,000</b>

Tabella "D"

Servizio di riscaldamento centralizzato					
Unità Immobiliari	Volumi utili in mc.	mill. parziali/tot.	Superfici radianti	mill. parziali/tot.	Valori millesimali
<i>piano Rialzato</i>					
ex ambulatori INAIL Sub. 19	1162,28	81,132	82,78	89,322	170,454
<i>piano Primo</i>					
uffici ex INAIL Sub. 19	2724,16	190,157	188,11	202,976	393,133
<i>Fabbricato B</i>					
<i>piano Secondo</i>					
int. D Sub 6	367,110	25,626	18,850	20,340	45,965
int. C Sub 5	251,460	17,553	11,540	12,452	30,005
int. E Sub 7	352,360	24,596	18,250	19,692	44,288
<i>piano Terzo</i>					
Int. G Sub 9	367,11	25,626	18,15	19,584	45,210
Int. F Sub 8	251,46	17,553	12,5	13,488	31,041
Int. H Sub 10	352,36	24,596	19,1	20,609	45,206
<i>piano Quarto</i>					
Int. L Sub 16	367,11	25,626	22,05	23,793	49,418
Int. I Sub 11	251,46	17,553	14,08	15,193	32,746
Int. M Sub 13	352,36	24,596	24,87	26,835	51,432
<i>piano Attico</i>					
Int. O Sub 14	160,35	11,193	14,25	15,376	26,569
Int. N Sub 15	203,34	14,194	18,85	20,340	34,534
<b>TOTALE</b>	<b>7162,92</b>	<b>500,00</b>	<b>463,38</b>	<b>500,00</b>	<b>1000,000</b>

**TABELLA "E 1" relativa al cavedio al piano rialzato**

<b>Unità e destinazione locali</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 2/3</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 1/3</b>	<b>totale millesimi</b>
<b>piano Scantinato</b>					
ex archivi INAIL Sub. 19	79,00	666,000			666,000
<b>piano Primo</b>					
uffici ex INAIL Sub. 19			2518,53	135,993	135,993
<b>piano Secondo</b>					
Int. D Sub 6			430,222	23,231	23,231
Int. C Sub 5			274,744	14,835	14,835
Int. E Sub 7			414,453	22,379	22,379
<b>piano Terzo</b>					
Int. G Sub 9			419,307	22,641	22,641
Int. F Sub 8			267,920	14,467	14,467
Int. H Sub 10			403,826	21,805	21,805
<b>piano Quarto</b>					
Int. L Sub 16			407,938	22,027	22,027
Int. I Sub 11			260,799	14,082	14,082
Int. M Sub 13			393,199	21,231	21,231
<b>piano Attico</b>					
Int. O Sub 14			219,865	11,872	11,872
Int. N Sub 15			174,751	9,436	9,436
<b>TOTALE</b>	<b>79,00</b>	<b>666,00</b>	<b>6185,55</b>	<b>334,00</b>	<b>1000,00</b>

**TABELLA " E 2 " relativa al lastrico solare al primo piano**

<b>Unità e destinazione locali</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 2/3</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 1/3</b>	<b>totale millesimi</b>
<b><i>piano Scantinato</i></b>					
ex cantina INAIL Sub 19	3,414	1,061			1,061
cantina C Sub 5	8,131	2,526			2,526
cantina M Sub 13	9,001	2,796			2,796
cantina H Sub 10	9,001	2,796			2,796
cantina E Sub 7	9,001	2,796			2,796
ex cantina INAIL Sub 19	2,424	0,753			0,753
cantina O Sub 14	5,945	1,847			1,847
ex archivi INAIL Sub. 19	46,327	14,392			14,392
<b><i>piano Rialzato</i></b>					
ex ambulatori INAIL Sub. 19	2050,643	637,034			637,034
<b><i>piano Primo</i></b>					
uffici ex INAIL Sub. 19			2518,530	334,000	334,000
<b>TOTALE</b>	<b>2143,887</b>	<b>666,00</b>	<b>2518,530</b>	<b>334,000</b>	<b>1000,000</b>

**TABELLA " E 3 " relativa al lastrico solare al primo piano con proiezione su ingresso vano scala**

<b>Unità e destinazione locali</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>volumi virt, cop.</b>	<b>millesimi 2/3</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 1/3</b>	<b>totale millesimi</b>
<b>piano Scantinato</b>						
ex archivio INAIL Sub. 19	46,327	46,327	333,000			333,000
<b>piano Primo</b>						
uffici ex INAIL Sub. 19				2518,53	135,993	135,993
<b>piano Secondo</b>						
Int. D Sub 6	430,222	5,435	39,068	430,222	23,231	62,299
Int. C Sub 5	274,744	3,471	24,949	274,744	14,835	39,785
Int. E Sub 7	414,453	5,236	37,636	414,453	22,379	60,015
<b>piano Terzo</b>						
Int. G Sub 9	419,307	5,297	38,077	419,307	22,641	60,718
Int. F Sub 8	267,920	3,385	24,330	267,920	14,467	38,796
Int. H Sub 10	403,826	5,102	36,671	403,826	21,805	58,476
<b>piano Quarto</b>						
Int. L Sub 16	407,938	5,154	37,045	407,938	22,027	59,072
Int. I Sub 11	260,799	3,295	23,683	260,799	14,082	37,765
Int. M Sub 13	393,199	4,967	35,706	393,199	21,231	56,938
<b>piano Attico</b>						
Int. O Sub 14	219,865	2,778	19,966	219,865	11,872	31,838
Int. N Sub 15	174,751	2,208	15,869	174,751	9,436	25,305
<b>TOTALI</b>	<b>3713,351</b>	<b>92,654</b>	<b>666,000</b>	<b>6185,554</b>	<b>334,000</b>	<b>1000,000</b>
			46,327			

**TABELLA "E 4" relativa alla terrazza a livello ad uso esclusivo dell'appartamento int. D al piano secondo**

<b>Unità e destinazione locali</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 2/3</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 1/3</b>	<b>totale millesimi</b>
<b><i>piano Scantinato</i></b>					
cantina F Sub 8	8,131	3,831			3,831
cantina I Sub 11	7,840	3,694			3,694
cantina L Sub 16	7,114	3,352			3,352
cantina N Sub 15	6,242	2,941			2,941
cantina G Sub 9	11,500	5,418			5,418
cantina D Sub 6	14,419	6,794			6,794
<b><i>piano Rialzato</i></b>					
ex ambulatori INAIL Sub. 19	822,566	387,552			387,552
<b><i>piano Primo</i></b>					
uffici ex INAIL Sub. 19	535,750	252,419			252,419
<b><i>piano Secondo</i></b>					
int. D Sub 6			430,222	334,000	334,000
<b>TOTALE</b>	1413,562	666,000	430,222	334,000	1000,000

**TABELLA "E 5" relativa alle terrazze a livello dell' appartamento int. O**

<b>Unità e destinazione locali</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 2/3</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 1/3</b>	<b>totale millesimi</b>
<b>piano Scantinato</b>					15,703
<b>ex archivi INAIL Sub. 19</b>	29,419	15,703			
<b>piano Rialzato</b>					187,448
<b>uffici ex INAIL Sub. 19</b>	351,177	187,448			
<b>piano Primo</b>					162,784
<b>uffici ex INAIL Sub. 19</b>	304,970	162,784			
<b>piano Secondo</b>					102,662
<b>Int. D Sub 6</b>	192,334	102,662			
<b>piano Terzo</b>					100,058
<b>Int. G Sub 9</b>	187,455	100,058			
<b>piano Quarto</b>					97,345
<b>Int. L Sub 16</b>	182,372	97,345			
<b>piano Attico</b>					334,000
<b>Int. O Sub 14</b>			219,865	334,000	
<b>TOTALI</b>	1247,727	666,000	219,865	334,000	1000,000

**TABELLA " E 6 " relativa alle terrazze a livello dell' appartamento int. N**

<b>Unità e destinazione locali</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi i 2/3</b>	<b>volumi virtuali</b>	<b>millesimi 1/3</b>	<b>totale millesimi</b>
<b>piano Scantinato</b>					
ex archivi INAIL Sub. 19	17,297	15,850			15,850
<b>piano Rialzato</b>					
uffici ex INAIL Sub. 19	206,483	189,206			189,206
<b>piano Rialzato</b>					
uffici ex INAIL Sub. 19	179,314	164,310			164,310
<b>piano Rialzato</b>					
int. C Sub 5	110,696	101,434			101,434
<b>piano Rialzato</b>					
Int. F Sub 8	107,947	98,915			98,915
<b>piano Rialzato</b>					
Int. I Sub 11	105,078	96,286			96,286
<b>piano Attico</b>					
Int. N Sub 15			174,751	334,000	334,000
<b>TOTALI</b>	<b>726,815</b>	<b>666,000</b>	<b>174,751</b>	<b>334,000</b>	<b>1000,000</b>

TABELLA " E 7 " relativa alla terrazza praticabile di uso comune

Unità e destinazione locali	volumi virtuali	millesimi 2/3	volumi virtuali	millesimi 1/3	totale millesimi
<b>piano Scantinato</b>					
ex archivi INAIL Sub. 19			222,300	6,233	6,233
Cantina D Sub 6			14,419	0,404	0,404
Cantina G Sub 9			11,500	0,322	0,322
Cantina F Sub 8			8,131	0,228	0,228
Cantina I Sub 11			7,840	0,220	0,220
Cantina L Sub 16			7,114	0,199	0,199
Cantina N Sub 15			6,242	0,175	0,175
Cantina C Sub 5			8,131	0,228	0,228
Cantina M Sub 13			9,001	0,252	0,252
Cantina H Sub 10			9,001	0,252	0,252
Cantina E Sub 7			9,001	0,252	0,252
Cantina O Sub 14			5,945	0,167	0,167
<b>piano Rialzato</b>					
uffici ex INAIL Sub. 19	642,846	189,289	2640,18	74,023	263,313
ex ambulatori INAIL Sub. 19			2768,400	77,618	77,618
<b>piano Primo</b>					
uffici ex INAIL Sub. 19	558,261	164,383	2518,530	70,612	234,995
<b>piano Secondo</b>					
Int. D Sub 6			430,222	12,062	12,062
Int. C Sub 5			274,744	7,703	7,703
Int. E Sub 7	362,870	106,849	414,453	11,620	118,469
<b>piano Terzo</b>					
Int. G Sub 9			419,307	11,756	11,756
Int. F Sub 8			267,920	7,512	7,512
Int. H Sub 10	353,565	104,109	403,826	11,322	115,431
<b>piano Quarto</b>					
Int. L Sub 16			407,938	11,437	11,437
Int. I Sub 11			260,799	7,312	7,312
Int. M Sub 13	344,261	101,369	393,199	11,024	112,394
<b>piano Attico</b>					
Int. O Sub 14			219,865	6,164	6,164
Int. N Sub 15			174,751	4,900	4,900
<b>TOTALI</b>	<b>2261,803</b>	<b>666,000</b>	<b>11912,759</b>	<b>334,000</b>	<b>1000,000</b>

TABELLA " E 8 " relativa al lastico solare di copertura

Unità e destinazione locali	volumi virtuali	millesimi 2/3	volumi virtuali	millesimi 1/3	totale millesimi
<b>piano Scantinato</b>					
ex archivi INAIL Sub. 19	78,076	13,738	222,300	6,233	19,971
Cantina D Sub 6			14,419	0,404	0,404
Cantina G Sub 9			11,500	0,322	0,322
Cantina F Sub 8			8,131	0,228	0,228
Cantina I Sub 11			7,840	0,220	0,220
Cantina L Sub 16			7,114	0,199	0,199
Cantina N Sub 15			6,242	0,175	0,175
Cantina C Sub 5			8,131	0,228	0,228
Cantina M Sub 13			9,001	0,252	0,252
Cantina H Sub 10			9,001	0,252	0,252
Cantina E Sub 7			9,001	0,252	0,252
Cantina O Sub 14			5,945	0,167	0,167
<b>piano Rialzato</b>					
uffici ex INAIL Sub. 19	678,426	119,375	2640,18	74,023	193,398
ex ambulatori INAIL Sub. 19			2768,400	77,618	77,618
<b>piano Primo</b>					
uffici ex INAIL Sub. 19	966,198	170,010	2518,530	70,612	240,623
<b>piano Secondo</b>					
Int. D Sub 6	233,753	41,131	430,222	12,062	53,193
Int. C Sub 5	167,482	29,470	274,744	7,703	37,173
Int. E Sub 7	169,229	29,777	414,453	11,620	41,397
<b>piano Terzo</b>					
Int. G Sub 9	227,823	40,087	419,307	11,756	51,843
Int. F Sub 8	163,322	28,738	267,920	7,512	36,250
Int. H Sub 10	164,889	29,014	403,826	11,322	40,336
<b>piano Quarto</b>					
Int. I Sub 16	221,646	39,000	407,938	11,437	50,438
Int. I Sub 11	158,981	27,974	260,799	7,312	35,286
Int. M Sub 13	160,550	28,250	393,199	11,024	39,274
<b>piano Attico</b>					
Int. O Sub 14	219,865	38,687	219,865	6,164	44,851
Int. N Sub 15	174,751	30,749	174,751	4,900	35,648
<b>TOTALI</b>	<b>3784,990</b>	<b>666,000</b>	<b>11912,759</b>	<b>334,000</b>	<b>1000,000</b>