

FAX



NOTAIO CUDIA
GENTILE SIG. RA DELACANI
PROMEDISI

ALLEGATO

N. Rep. 2156
N. Racc. 698

27/06/03



055/5002060

RICASOLI

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO



Il complesso immobiliare è costituito da n. 18 unità immobiliari ad uso residenziale poste in Comune di Prato con accesso sia dalla Via Perfetti Ricasoli che dalla Polcarpo Petracchi.

TITOLO I

PARTI E SERVIZI COMUNI, DI USO COMUNE E RELATIVE SPESE

**ARTICOLO I
(Definizioni)**

Agli effetti del presente regolamento, per parti e servizi comuni si intendono quelle parti e quei servizi funzionalmente destinati al necessario o migliore godimento di tutte le unità immobiliari o di gruppi di esse, come si evince dalle planimetrie allegate.

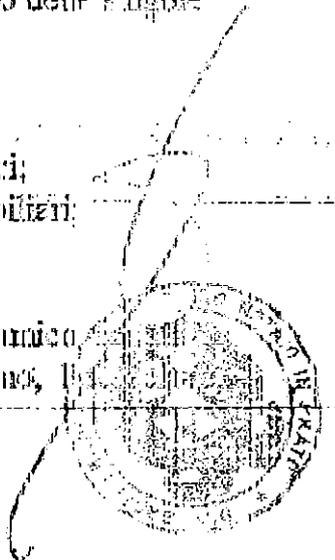
Agli stessi effetti, per parti ad uso comune si intendono quelle parti che, indipendentemente dalla loro inerenza all'unità immobiliare, concorrono a costituire l'estetica esterna e/o interna dell'edificio.

**ARTICOLO II
(Individuazioni)**

Oltre a quelli menzionati nell'art.1117 del C.C. che qui devono intendersi trascurati, costituiscono parti e/o servizi comuni a tutte le singole unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare (TABELLA "A" GENERALE), anche:

- le reti dei servizi (acqua, gas, Enel, Telecom) sino all'ingresso delle singole unità immobiliari;
- le coperture e le strutture portanti;
- l'impianto di illuminazione esterno;
- le reti fognarie sino all'ingresso delle singole unità immobiliari;
- le reti antincendio sino all'ingresso delle singole unità immobiliari;
- la rete e le attrezzature connesse dell'impianto antincendio.

• Si fa presente che per le parti condominiali è previsto un unico contratto Enel, che serve l'illuminazione esterna ai piani terra e primo.



l'impianto antincendio e di irrigazione automatica; nonché l'alimentazione elettrica ai cancelli del piano terra ed alla sbarra d'accesso al piano terra. Tale spesa sarà poi ripartita secondo la Tabella "A" Generale.

Costituiscono parti e/o servizi comuni di due o più unità immobiliari all'interno del complesso (TABELLE "B" E "C"), anche:

- le rampe o strade di scorrimento interne;
- i cancelli e gli accessi sulla recinzione del complesso.

Non costituiscono parti e/o servizi comuni:

- le facciate, le insegne ed il verde privato di ogni singola unità immobiliare ed in genere tutte le parti comuni dell'unità immobiliare, che non siano anche comuni con altre unità immobiliare.

Si precisa però che, per quanto concerne le parti sopra elencate, che non costituiscono servizi comuni, le proprietà delle singole unità immobiliari dovranno tassativamente rispettare tipologia e caratteristiche generali dell'estetica generale.

L'elencazione deve intendersi meramente esemplificativa, non tassativa.

Tutti gli spazi comuni non possono essere occupati dagli utenti nemmeno per brevi soste temporanee.

ARTICOLO III

(Rete antincendio e pompe sollevamento acque piovane)

La rete antincendio è collegata ad una "stazione di pompaggio" comune a tutto il complesso immobiliare e quindi tutti i condomini concorreranno alle spese relative all'esercizio e alla manutenzione in base alla Tabella Generale.

Le eventuali unità di futura edificazione concorreranno alla ripartizione delle spese dalla data di richiesta del relativo certificato di agibilità.

Lo smaltimento delle acque piovane è collegato ad un sistema meccanizzato di sollevamento, pertanto tutti i condomini concorreranno alle spese relative all'esercizio e alla manutenzione in base alla Tabella Generale.

ARTICOLO IV

(Ripartizione delle spese)

Le spese per la conservazione, la pulizia e la manutenzione delle parti e servizi comuni e delle parti ad uso comune* devono essere ripartite secondo le relative tabelle millesimali, costituenti parti integranti e sostanziale del presente regolamento, e pagate nell'entità ed alle scadenze risultanti dal bilancio preventivo e/o consuntivo approvato dall'assemblea condominiale.

* OLTRE LA MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE MILLE
A VERDE DEL PIANO TERRA:

Per quanto concerne le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di [redacted] condominiale del piano primo verrà applicata una diversa proporzione di spesa suddivisa così come segue:

- Manutenzione ordinaria completamente a carico delle unità immobiliari del piano primo come da tabella specifica "C".
- Manutenzione straordinaria a carico delle unità del piano primo come da tabella specifica "C" per il 90% con il rimanente 10% a carico delle unità del piano terra diviso in parti uguali.

Non è ammessa la rinuncia all'uso o al godimento, rispettivamente, delle parti e dei servizi comuni e delle parti ad uso comune, per sottrarsi all'onere delle relative spese.

Qualora per almeno quattro mesi nel corso dell'esercizio, vi fossero unità immobiliari non occupate, che quindi, proprio in quanto tali, non produrrebbero spese, queste verrebbero addebitate agli obblighi a sostenere, come segue:

- manutenzione piazzali 30%
- manutenzione verde 50%
- illuminazione esterna e cancelli elettrici 70%

e la parte residua di tali spese verrebbe suddivisa pro-quota millesimale come dalle tabelle qui allegate, tra gli obbligati delle unità effettivamente occupate.

In caso di trasferimento del diritto di proprietà, o di sostituzione di un conduttore, o di cessione, o di concessione, a qualsiasi titolo dell'unità immobiliare, il condomino trasferente, costituente, cedente o concedente, ovvero l'inquilino, si obbliga a far sottoscrivere per accettazione copia del presente regolamento e delle allegato tabelle millesimali, e di richiamare il tutto nell'atto negoziale, sotto pena del risarcimento dei danni, ed è tenuto a comunicare all'amministratore il nome e la ragione sociale del condomino trasferente, costituente, cessionario o concessionario, ovvero dell'inquilino.

Per il recupero delle spese, l'amministratore potrà promuovere azione giudiziale nei confronti del moroso, senza bisogno di apposita delibera di autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale, cumulando alle spese gli interessi.

L'amministratore ha facoltà di sospendere, in danno del condomino moroso, l'erogazione dei servizi condominiali.

TITOLO II

DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE PARTI COMUNI SUI SERVIZI COMUNI E SULLE PARTI AD USO COMUNE

ARTICOLO V

(Diritti ed obblighi sulle parti comuni e/o servizi comuni)



Siccome i privilegi ed i diritti inerenti alla qualità di condominio si sublimano e durano finché non incontrano i corrispondenti diritti di terzi, il condominio, assumendoseli tutti, si obbliga a:

- non eseguire, nell'unità immobiliare di sua proprietà, opere che danneggino, o possano danneggiare, le parti e/o servizi comuni e/o le parti ad uso comune dell'edificio, e si obbliga invece ad eseguire nell'unità immobiliare di sua proprietà tutte le riparazioni la cui omissione danneggia, o possa danneggiare, altri condomini, o terzi, ovvero comprometta, o possa compromettere, la stabilità, l'aspetto estetico ed il decoro degli edifici.
 - accettare e rispettare le servitù, così come costituite, su tutte le condutture di acqua, impianto antincendio, energia elettrica telefono, fognatura, gas, ecc. che attraversano l'unità immobiliare di proprietà, in quanto parti e servizi comuni, e si impegna a non danneggiarle, nonché a permettere l'accesso nell'unità immobiliare di sua proprietà per riparazioni e/o rifornimenti;
 - non occupare, nemmeno temporaneamente, con costruzioni, ancorché provvisorie, con oggetti mobili di qualsiasi specie e natura, ed ingombrare, le parti comuni, i servizi comuni e le parti ad uso comune;
 - non usufruire degli spazi e delle zone comuni per raggruppamenti, e schiamazzi che possano recare disturbo ad altre persone;
 - non gettare nella rete fognaria materiali che possano danneggiarla, ostruirla od inquinarla;
 - ottenere il consenso dell'amministratore prima di intraprendere, nell'unità immobiliare di proprietà, lavori che possano interessare parti e/o servizi comuni o parti ad uso comune;
 - parcheggiare gli automezzi nelle aree pertinenti antistanti l'ingresso alle singole unità o chi ne detiene in uso esclusivo, parcheggiare nelle aree appositamente riservate allo scopo;
- Ogni condomino e/o inquilino dovrà porre particolare attenzione nel non ostacolare le manovre degli altrui automezzi.

ARTICOLO VI (Parti ad uso comune)

E' vietata qualsiasi innovazione che alteri, o possa alterare, l'estetica ed il decoro degli edifici, e che comunque non sia in perfetta conformità con le deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale.

ARTICOLO VII (insegne targhe e tende)

E' consentita l'esposizione di insegne, o targhe da installarsi all'ingresso

pannellature esterne previa approvazione dell'amministratore condominiale.
 Gli uffici i genere possono esporre insegne o simili esclusivamente all'interno delle proprie finestre mentre le targhe dovranno essere installate esclusivamente negli appositi porta targhe da predisporre agli ingressi.
 Non sono ammessi tendaggi esterni, sono invece ammessi tendaggi interni alle finestrate che devono essere autorizzate dall'amministrazione condominiale e non devono alterare il decoro degli immobili.



**TITOLO III
 AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO**

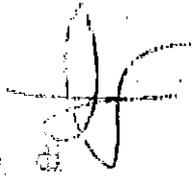
**ARTICOLO VIII
 (Assicurazione)**

L'edificio deve essere assicurato contro i danni da fuoco, fulmini, scoppio da gas, apparecchi a vapore e aria compressa.
 L'amministratore potrà stipulare adeguata polizza di responsabilità civile verso terzi secondo la delibera che sarà adottata dall'assemblea e la spesa verrà ripartita fra tutti i partecipanti al condominio.



**ARTICOLO XIV
 (Spese inerenti a servizi e parti comuni e spese generali)**

Le spese di amministrazione, imposte e tasse relative al condominio, di assicurazione, di restauro delle facciate, di pulizia, di sistemazione, ed in genere tutte le spese necessarie per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tutte le parti ed impianti comuni di cui all'art.2) verranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione alle rispettive quote miliesimali, di cui alla tabella generale, parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

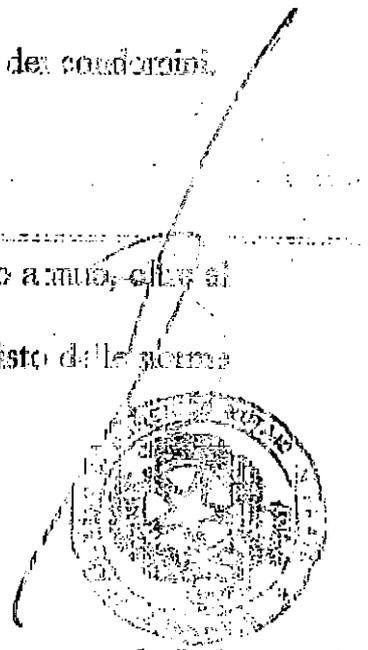


**ARTICOLO X
 (Organi di rappresentanza)**

Gli organi di amministrazione sono l'amministratore e l'assemblea dei condomini.

**ARTICOLO XI
 (Amministratore)**

All'amministratore, nominato dalla proprietà, spetterà un compenso annuo, oltre al rimborso delle spese da lui sostenute.
 Esso ha la rappresentanza legale del condominio, così come previsto dalle norme di legge in vigore in materia di comunione.
 L'amministratore deve, in particolare:



- eseguire le delibere dell'assemblea;
- designare l'uso delle cose e dei servizi comuni;
- riscuotere le quote delle spese condominiali;
- compiere tutti gli atti conservativi dei diritti riguardanti le parti comuni;
- rendere conto della gestione alla fine di ogni anno finanziario;
- compilare il preventivo di spese occorrente e sottoporlo all'approvazione dell'assemblea dei condomini.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei poteri a lui spettanti sono vincolati ed obbligatori per tutti i condomini e/o inquilini.

L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre, di ogni anno entro 90 giorni l'amministratore predisporrà il riparto delle spese, la convocazione dell'assemblea ed il preventivo per l'anno successivo.

ARTICOLO XII (Assemblea)

L'assemblea si riunisce in via ordinaria entro 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria su richiesta scritta e motivata indirizzata all'amministratore da almeno due condomini che rappresentino almeno un terzo del valore millesimale.

L'assemblea, alla sua costituzione nomina un presidente ed un segretario.

L'assemblea è regolarmente costituita, in prima convocazione con l'intervento dei due terzi del valore millesimale ed i due terzi dei partecipanti al condominio.

Se l'assemblea non può deliberare in prima convocazione, sarà indetta in seconda convocazione e potrà costituirsi validamente se saranno rappresentati almeno un terzo del valore millesimale ed un terzo dei partecipanti al condominio.

Le delibere prese dall'assemblea sono vincolanti per tutti i condomini ed inquilini.

Avverso le delibere contrarie alla legge e al regolamento di condominio, i dissenzienti possono fare ricorso all'autorità giudiziaria.

Per quanto non è qui previsto si fa richiamo alle vigenti norme in materia, citate dal Codice Civile e dalle disposizioni di attuazione senza il pregiudizio delle nuove norme che in futuro venissero deliberate dall'assemblea o che venissero emanate per legge.

ARTICOLO XIII (Verbale di assemblea)



Delle deliberazioni dell'assemblea si redigerà un verbale da firmarsi in presenza del presidente, dal segretario e da almeno due condomini; esso dovrà contenere:

- a. il luogo, la data dell'adunanza, l'ora e l'ordine del giorno;
- b. il cognome ed il nome, la ragione sociale dei condomini intervenuti e rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote millesime;
- c. il cognome ed il nome del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d. un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e. qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione.

I verbali delle deliberazioni saranno trascritti su apposito registro da conservarsi a cura dell'amministratore.

Al condominio che lo richieda ed a sue spese devono essere rilasciate copie dei verbali;

ARTICOLO XIV (Varie)

Per quanto non previsto nel presente regolamento, si osservano le norme stabilite dal C.C. e dalle disposizioni di attuazione dello stesso, dalle leggi vigenti in materia.

ARTICOLO XV (Cabine Enel)

Le eventuali unità destinate a cabina di trasformazione di energia elettrica di proprietà dell'ENEL, saranno escluse da ogni onere condominiale relativamente alle spese, inoltre avrà libero accesso in qualsiasi ora del giorno e della notte da parte del personale dell'ENEL e di suoi mezzi d'opera.



CONDONIZIO "PERFETTI RICASOLI"
 Comune di Pràgo
 Via Perfetti Ricasoli-Via Petruoschi

TAB. VII

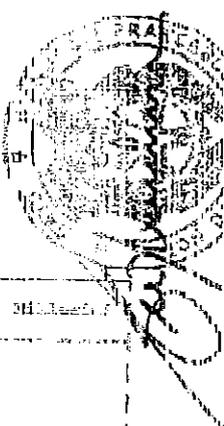
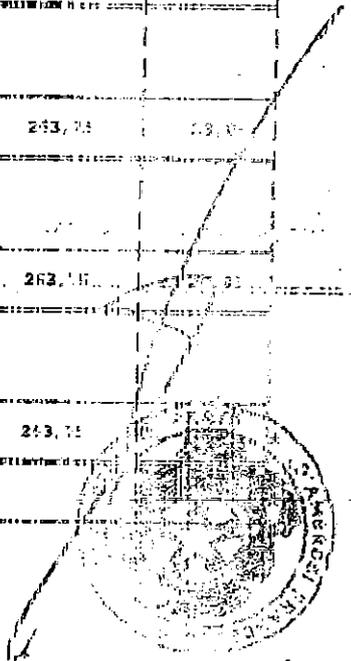


Tabella Proprieta' Generale

N°	Descrizione	Nome Propr.	Piano	Sup. Reale	Sup. Cat. I	Sup. Cat. II	Superficie
1	Capannone			1383,70	1383,70		
2	Resede			1499,00	149,00		
UNITA' A			Terrano	2882,70	1533,00	1344,00	100,00
1	Capannone			1383,70	1383,70		
2	Resede			2700,00	270,00		
UNITA' B			Terrano	4083,70	1653,00	1653,00	100,00
1	Capannone			1041,20	1041,20		
2	Resede			1490,00	143,00		
UNITA' C			Terrano	2471,20	1184,00	1184,00	100,00
1	Capannone			1041,28	1041,28		
2	Resede			2444,00	244,00		
UNITA' D			Terrano	3485,28	1285,00	1285,00	100,00
1	Capannone			263,90	263,90		
2	Resede			104,00	10,00		
UNITA' 1			Primo	367,90	274,00	274,00	100,00
1	Capannone			263,90	263,90		
2	Resede			104,00	10,00		
UNITA' 2			Primo	367,90	274,00	274,00	100,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
UNITA' 3			Primo	353,75	263,75	263,75	100,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
UNITA' 4			Primo	353,75	263,75	263,75	100,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
UNITA' 5			Primo	353,75	263,75	263,75	100,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
UNITA' 6			Primo	353,75	263,75	263,75	100,00
1	Capannone			253,75	253,75		

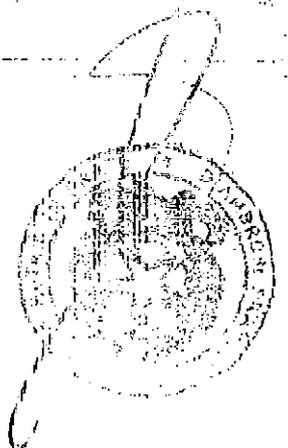


CONDOMINIO "PERFETTA RICASOLI"
Comune di Prato
Via Perfetti Ricasoli-Via Petrocchi

Tabella Proprieta' Generale



N°	Descrizione	Nome Propr.	Piano	Sup. Reale	Sup. Reg.	Sup. Valutata	IMU (millesimi)
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 7		Primo	353,75	263,75	263,75	25,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 8		Primo	353,75	263,75	263,75	25,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 9		Primo	353,75	263,75	263,75	25,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 10		Primo	353,75	263,75	263,75	25,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 11		Primo	353,75	263,75	263,75	25,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 12		Primo	353,75	263,75	263,75	25,00
1	Capannone			263,90	263,90		
2	Resede			104,00	10,40		
	UNITA' 13		Primo	367,90	274,30	274,30	25,18
1	Capannone			263,90	263,90		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 14		Primo	443,90	281,90	281,90	27,98
Totali				18007,98	9399,48	1399,13	1000,00



CONDOMINIO "PERFETTI RICASOLI"
 Viabilità e cancello-Unità A e C
 Prato-Via Perfetti Ricasoli

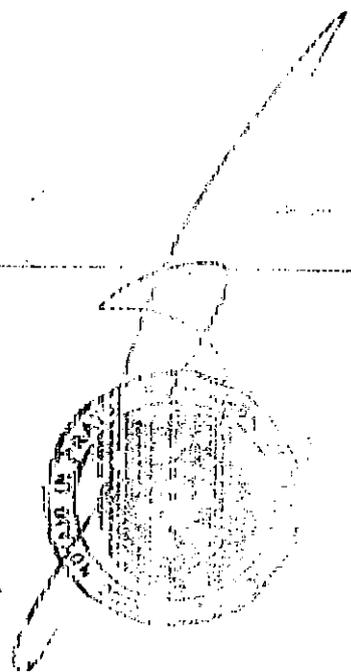
TAAR. 1999



Tabella Proprietà Generale

N°	Descrizione	Nome Propr.	Piano	Sup. Resale	Sup. Escl.	Sup. V. c. c.	Sup. Escl. c.
1	Capannone			1383,10	1383,10		
2	Resede			1499,00	149,00		
UNITA' A				2882,70	1532,10	1532,10	800,00
1	Capannone			1041,20	1041,20		
2	Resede			1430,00	143,00		
UNITA' C				2471,20	1184,20	1184,20	600,00
Totali				5353,90	2717,50	2717,50	1400,00

[Handwritten signatures and scribbles]



CONDOMINIO "PERFETTI RICASOLI"
 Viabilità e Cancello Unità B e D
 Prato-Via Perfetti Ricasoli

Tab. "E1"

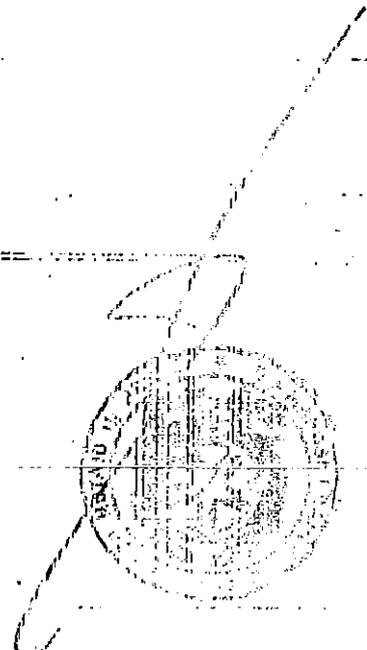


Tabella Proprietà Generale

N°	Descrizioni	Nome Propr.	Piano	Sup. Reale	Sup. Regg.	Sup. Valut. (L. 133/02)	IMU (L. 48/02)
1	Capannone			1383,70	1383,70		
2	Resede			2700,00	270,00		
	UNITA' B		Terreno	4083,70	1653,70	1650,70	100,00
1	Capannone			1041,20	1041,20		
2	Resede			2444,00	244,00		
	UNITA' D		Terreno	3485,20	1285,00	1281,00	120,00
Totali				7566,90	2939,70	2331,70	100,00

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CONDOMINIO "PERFETTI RICASOLI"
Rampa piano primo e cancello
Prato-Via Perfetti Ricasoli

11/11/2003
11/11/2003

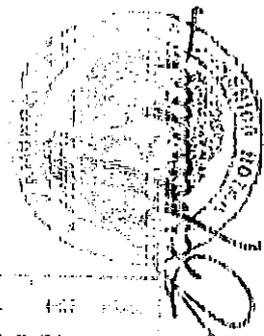
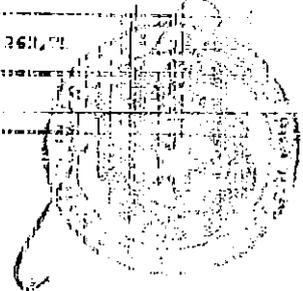


Tabella Proprieta' Generale

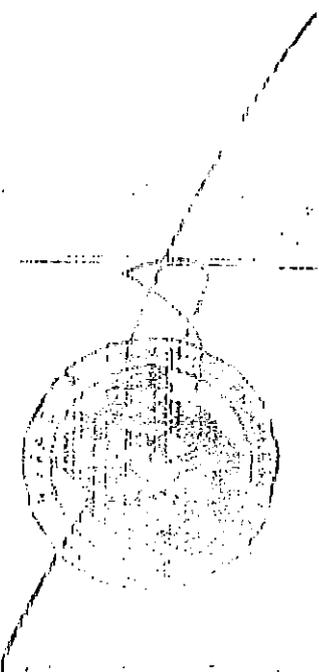
N°	Descrizione	Nome Propr.	Piano	Sup. Resid.	Sup. Rampa	Sup. V.1.1.1.	Sup. V.1.1.2.
1	Capannone			253,90	253,90		
2	Resede			104,00	10,40		
	UNITA' 1		Primo	357,90	274,30	374,30	73,00
1	Capannone			253,90	253,90		
2	Resede			104,00	10,40		
	UNITA' 2		Primo	357,90	274,30	374,30	73,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 3		Primo	353,75	263,75	263,75	70,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 4		Primo	353,75	263,75	263,75	70,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 5		Primo	353,75	263,75	263,75	70,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 6		Primo	353,75	263,75	263,75	70,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 7		Primo	353,75	263,75	263,75	70,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 8		Primo	353,75	263,75	263,75	70,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 9		Primo	353,75	263,75	263,75	70,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 10		Primo	353,75	263,75	263,75	70,00
1	Capannone			253,75	253,75		



CONDOMINIO "PERFETTI RICASOLI"
 Rampa piano primo e cancello
 Prato-Via Perfetti Ricasoli

Tabella Proprieta' Generale

N°	Descrizione	Nome Propr.	Piano	Sup. Reale	Sup. Ragg.	Sup. Vignone	Valore
1	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 11		Primo	353,75	263,75	161,75	10,00
1	Capannone			253,75	253,75		
2	Resede			100,00	10,00		
	UNITA' 12		Primo	353,75	263,75	161,75	10,00
1	Capannone			263,90	263,90		
2	Resede			104,00	10,40		
	UNITA' 13		Primo	367,90	274,30	170,20	13,00
1	Capannone			263,90	263,90		
2	Resede			190,00	18,00		
	UNITA' 14		Primo	443,90	281,30	211,90	16,00
Totali				5085,10	2742,30	1512,30	100,00



PILLO TERRA

