

Allegato 9

DOCUMENTAZIONE FORNITA DALL'AMMINISTRATORE DEL "CONDOMINIO DEI CEDRI" DI SONDRIO

- Situazione rateale Esercizio 2022/2023 (debitore esecutato) -
 - Tabelle Millesimali aggiornate -
 - Regolamento di Condominio -



Situazione rateale Condominio DEI CEDRI

Esercizio: 2022/2023

Egr. ██████████,

di seguito riportiamo la Sua situazione rateale al 04/05/2023 per la/le unità D10.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
	Es. 2022/2023			
01/10/2022	Saldo es. precedente	2.628,00	0,00	-2.628,00
05/10/2022	Rata n. 1	278,00	0,00	-278,00
05/11/2022	Rata n. 2	278,00	0,00	-278,00
05/12/2022	Rata n. 3	278,00	0,00	-278,00
05/01/2023	Rata n. 4	278,00	0,00	-278,00
05/02/2023	Rata n. 5	278,00	0,00	-278,00
05/03/2023	Rata n. 6	278,00	0,00	-278,00
05/04/2023	Rata n. 7	278,00	0,00	-278,00
TOTALE		4.574,00	0,00	-4.574,00

Dettaglio dei versamenti effettuati:

Data	Versato	Descrizione
TOTALE	0,00	

Condominio DEI CEDRI
L'amministratore

Studio Professionale Luca Invernizzi s.a.s.



REGOLAMENTO

del Condominio «DEI CEDRI» in Via Colonnello Alessi

SONDRIO

PARTI COMUNI

Art. 1

Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini tutte quelle parti, locali ed impianti che in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o della parte venditrice e specificatamente:

- a) L'area tutta quale determinata dai confini con le pubbliche vie e con la proprietà di terzi, gli anditi di accesso che non potranno essere ostacolati da nessun condomino.
- b) Anditi di ingresso coi relativi impianti.
- c) Le scale, gli anditi di accesso alle proprietà comuni e private, i locali per la caldaia e la raccolta immondizie, il tetto, i muri maestri e strutture portanti.
- d) I vani e gli impianti dell'ascensore e deposito immondizie.
- e) Gli impianti di riscaldamento, di energia elettrica, di radio antenne, di citofono, di acqua, d'autoclave e di scarichi, fino alle diramazioni di ingresso ad ogni proprietà esclusiva.
- f) Quanto qui non espressamente specificato ma di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Art. 2

Per tutti gli effetti, i valori proporzionali delle proprietà dei singoli condomini, raggugliati a quello dell'intero edificio, sono quelli riportati nella allegata tabella «A» il cui totale 1000,00 rappresenta il valore dell'intero edificio comprensivo del valore del suolo e delle parti comuni.

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI

Art. 3

Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione e amministrazione dell'edificio e dei servizi comuni, secondo le proporzioni stabilite dal presente regolamento.

Ogni condomino, entro venti giorni dalla data dell'approvazione da parte dell'Assemblea delle spese di saldo e di anticipazione, deve versare all'Amministratore le somme dovute.

Art. 4

Resta tassativamente vietata ogni sopraelevazione anche ai proprietari dell'ultimo piano.

Resta vietata inoltre qualsiasi utilizzazione, uso o modificazione del tetto ad utilità particolare dei condomini, anche per impianti, antenne, insegne e simili, nonché qualsiasi accesso al tetto se non per necessità di manutenzione e di riparazione, purché dietro consenso dell'Amministratore.

Art. 5

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alle proprietà comuni e degli altri condomini.

Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda ad ispezioni e riparazioni ritenute necessarie per evitare danni alle proprietà comuni e degli altri condomini.

Art. 6

E' vietato ogni godimento delle proprietà che possa recare pericolo o danno allo stabile o agli altri abitanti di esso o sia disdicevole al decoro dell'edificio.

Art. 7

Ogni condomino che intende eseguire delle opere nel suo interesse, deve prima dare avviso all'Amministratore.

Ogni condomino deve inoltre comunicare all'Amministratore gli estremi del titolo di acquisto della sua proprietà e il suo domicilio.

Il proprietario deve comunicare all'Amministratore, per iscritto, il nome della persona alla quale viene affittata l'unità immobiliare.

Art. 8

E' VIETATO:

- a) Installare antenne radio televisive sul tetto, sui balconi od altrove, essendo prevista l'antenna centralizzata (salvo attacco in via provvisoria in caso di guasto).
- b) Stendere od esporre biancheria od altre cose in modo troppo visibile dalla strada o dalle proprietà limitrofe, e comunque non al di fuori e al di sopra dell'altezza delle balconate.
- c) Esporre targhe che non abbiano le caratteristiche che l'Assemblea determinerà e senza la preventiva autorizzazione dell'Amministratore.

- d) Occupare anche temporaneamente i locali o gli spazi coperti di proprietà comune.
- e) Portare variazioni ai radiatori del riscaldamento; senza la preventiva autorizzazione dell'Amministratore.
- f) Applicare lampade nelle terrazze che non abbiano le caratteristiche stabilite dall'Amministratore.
- g) Tenere in qualsiasi locale di proprietà comune o non, animali di qualsiasi specie.
- h) Trasportare merci, biciclette, mobili nell'ascensore. In caso di violazione l'Amministratore inviterà per iscritto il condomino all'osservanza di quanto sopra stabilito.

Se l'invito rimane senza effetto e si rinnovi l'infrazione, l'Amministratore dovrà diffidare il condomino dandogli un termine perentorio.

Persistendo l'infrazione, al condomino responsabile dovrà essere applicata una pena pecuniaria da stabilirsi dall'Assemblea.

Il condomino che assentandosi intende lasciare disabitato tutto il suo alloggio per oltre due giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona reperibile in Sondrio, comunicando all'Amministratore il domicilio ed il numero del telefono.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 9

Le spese comuni vengono ripartite come segue:

- a) le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di parti ed impianti comuni, in proporzione al valore delle singole proprietà espresso in millesimi secondo l'allegata tabella « A », salvo quanto disposto dagli artt. 1124, 1125, 1126 del Codice Civile.
- b) Le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione dell'ascensore in proporzione al valore in millesimi secondo l'allegata tabella « C ».
- c) Le spese di funzionamento del riscaldamento verranno suddivise dalla assemblea del condominio sulla base delle risultanze della spesa effettiva, come da allegata tabella « B ».
- d) Le spese di amministrazione e manutenzione autoclave, in proporzione al valore in millesimi secondo l'allegata tabella « A ».
- e) Le spese di manutenzione e luce scale, in proporzione al valore in millesimi secondo l'allegata tabella « D ».

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 10

Il Condominio viene amministrato dall'Assemblea dei condomini e dall'Amministratore che deve avvalersi dell'assistenza di due consiglieri nominati dall'Assemblea tra i condomini e i loro familiari, secondo il presente regolamento ed in ottemperanza agli articoli da 1129 a 1138 del Codice Civile.

Tutte le cariche sopra descritte sono a titolo gratuito, eccezion fatta per l'Amministratore.

Art. 11

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata dall'Amministratore una volta l'anno entro sessanta giorni dalla fine dell'esercizio finanziario per il rendiconto di gestione e di bilancio di previsione; e in via straordinaria, ogni volta che l'Amministratore lo ritenga opportuno o ne abbia richiesta da almeno tre condomini rappresentanti almeno un quarto del valore dell'edificio.

La convocazione deve essere fatta almeno otto giorni prima della data fissata per l'adunanza, mediante avviso scritto che deve indicare il luogo, l'ora e la data di prima e seconda convocazione nonché l'argomento che si dovrà trattare. L'amministratore è tenuto a dimostrare d'aver avvisato tutti i condomini.

Art. 12

Ogni condomino può farsi rappresentare nella Assemblea da altra persona con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

La stessa persona non può rappresentare più di tre condomini e il suo diritto di voto si esercita tante volte quanti sono i condomini rappresentati.

L'Amministratore non può essere portatore di deleghe.

Art. 13

La costituzione e le deliberazioni dell'Assemblea sono regolate dall'art. 1136 del Codice Civile.

L'Assemblea nomina di volta in volta fra gli intervenuti un presidente che si fa assistere da un segretario di sua fiducia.

Art. 14

L'Assemblea ordinaria delibera su:

- a) La nomina, la revoca, la conferma e la retribuzione dell'Amministratore.
- b) Il rendiconto di gestione dell'anno precedente, il bilancio di previsione e la regolarità della ripartizione delle spese.
- c) Le opere di manutenzione straordinaria ed ogni altra questione posta dai condomini o dall'Amministratore.

Art. 15

Le deliberazioni dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti anche se dissenzienti od assenti.

Art. 16

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale, del bilancio e della ripartizione delle spese, dovranno essere messi a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo nei dodici giorni liberi precedenti l'Assemblea ordinaria, presso l'Amministratore.

COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

Art. 17

L'Amministratore deve assolvere i seguenti compiti:

- a) Tenere ed aggiornare:
 - il registro dei verbali;
 - il libro di cassa ad entrata ed uscita;
 - un elenco dei proprietari condomini con le loro generalità e domicilio;
 - gli estremi del titolo di acquisto di ogni singola proprietà;
 - un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile;
 - un inventario delle cose mobili di proprietà comune.
- b) Compilare il rendiconto, la ripartizione delle spese ed il bilancio di previsione, classificando le spese oltre che per la destinazione anche secondo il criterio di ripartizione.
- c) Riscuotere le somme di anticipazione e di saldo dovute dai condomini in base alla ripartizione delle spese approvata dall'Assemblea.
- d) Provvedere alle spese ordinarie di custodia, di pulizia e di illuminazione delle parti comuni ed alle spese di ordinaria manutenzione e funzionamento dei servizi comuni.
- e) Provvedere all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea ed assicurare l'osservanza del regolamento.
- f) Riscuotere eventuali pigioni, indennità di assicurazione ed altre attività di spettanza comune.
- g) Sorvegliare il funzionamento dei servizi comuni, assumere, retribuire e licenziare le persone addette, in accordo con i due consiglieri, stipulare l'assicurazione per il tutto il Condominio.
- h) Dirimere se possibile eventuali divergenze dei condomini.
- i) Provvedere agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.

Art. 18

Le norme dettate dall'Amministratore e approvate dai due consiglieri nei limiti dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il diritto di ricorrere all'Assemblea.

Art. 19

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie se non contenute nei minimi di spesa per la conservazione dei beni comuni e in caso di estrema urgenza, fermo sempre l'obbligo di convocare sempre al più presto l'Assemblea per la ratifica.

Art. 20

L'Amministratore, alla fine di ogni esercizio finanziario, deve render conto della sua gestione alla Assemblea.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 21

Le somme in eccedenza che l'Assemblea non decidesse di rimborsare ai condomini, verranno accantonate in una riserva e versate in Banca in conto corrente o in libretto di risparmio.

A tale riserva si imputeranno eventuali crediti inesigibili e le eventuali eccedenze di spese rispetto alle somme preventivate.

Art. 22

L'esercizio finanziario inizia il 1° luglio e termina il 30 giugno.

Art. 23

Il presente regolamento deve essere espressamente richiamato ed accettato in tutti gli atti che dispongano comunque del possesso, della proprietà e del godimento delle unità immobiliare del Condominio.

Art. 24

Il condomino risponde in tutto per i suoi inquilini.

Art. 25

Per tutto quanto non è espressamente contemplato nel presente regolamento vale la legge.

Il presente regolamento si applica in quanto non sia in contrasto con l'atto di acquisto o con le vigenti leggi.

Mappale	Sub.	Piano	Destinazione	« A » Millesimi di proprietà e Spese generali	« B » Riscaldamento	« C » Ascensore	« D » Scale, luce e manutenzione
Foglio 33 - N. 113 FABBRICATO CONDOMINIO	3	Terra	Negoziò	28	20	—	—
	4	»	»	11	40	—	—
	5	»	»	5	70	—	—
	6	»	»	27	15	—	—
	7	»	»	16	55	—	—
	8	»	»	8	25	—	—
	1	Terra	Negoziò	68	—	—	—
	2	»	Ufficio	10	25	—	—
	9	Primo	Abitazione	25	05	—	—
	10	»	Ufficio	18	60	—	—
	11	Secondo	Abitazione	21	45	—	—
	12	»	»	17	50	—	—
	13	Terzo	Abitazione	21	95	—	—
	14	»	»	17	90	—	—
	15	Quarto	Abitazione	22	55	—	—
	16	»	»	18	35	—	—
	17	Quinto	Abitazione	28	35	—	—
	18	»	»	9	85	—	—
	19	Sesto	Abitazione	49	20	—	—
	20	Primo	Ufficio	13	80	—	—
	21	»	»	10	20	—	—
	22	»	»	13	25	—	—
	23	Secondo	Abitazione	18	40	—	—
	24	»	»	15	10	—	—
	25	Terzo	Abitazione	18	80	—	—
	26	»	»	15	45	—	—
	27	Quarto	Abitazione	19	20	—	—
	28	»	»	15	80	—	—
	29	Quinto	Abitazione	25	40	—	—
				16	70	—	—
						77,13	76,31
						34,91	34,54
						70,31	68,99
						57,36	56,30
						85,08	83,11
						69,38	67,78
						100,10	97,48
						81,46	79,32
						149,30	144,88
						51,87	50,34
						223,10	240,95
						50,24	50,24
						37,14	37,14
						48,24	48,24
						87,14	87,14
						71,51	71,51
						106,51	106,51
						87,53	87,53
						125,86	125,86
						103,57	103,57
						170,23	170,23
						111,97	111,97

33	>				14	35	16	26,15	25,91
34	>				17	55	19	31,98	31,69
35	>	Secondo		Abitazione	10	95	14	27,35	26,82
36	>			>	17	55	21	43,87	42,93
37	>			>	11	55	14	28,85	28,28
38	>			>	8	95	11	22,35	21,92
39	>	Terzo		Abitazione	11	20	14	33,32	32,52
40	>			>	17	95	21	53,59	52,11
41	>			>	20	95	25	62,31	60,82
42	>	Quarto		Abitazione	6	45	7	22,05	21,46
43	>			>	21	45	25	73,54	71,36
44	>			>	23	60	28	89,69	78,50
45	>	Quinto		Abitazione	29	75	33	108,01	104,95
46	>			>	9	75	11	35,40	34,40
47	>	Quinto e Sesto		Abitazione	37	10	35	135,22	133,10
48	>	Sesto		Abitazione	38	75	29	141,77	153,85
49	>	Sotterraneo		Laboratorio	16	65	—	39,34	39,07
50	>			>	7	80	—	—	—
51	>			Garage	1	40	—	—	—
52	>			>	1	70	—	—	—
53	>			>	1	70	—	—	—
54	>			>	1	20	—	—	—
55	>			>	1	40	—	—	—
56	>			>	1	70	—	—	—
57	>			>	1	40	—	—	—
58	>			>	1	40	—	—	—
59	>			>	1	40	—	—	—
60	>			>	1	20	—	—	—
61	>			>	1	40	—	—	—
62	>			>	1	70	—	—	—
63	>			>	1	40	—	—	—
64	>			>	1	40	—	—	—
65	>			>	1	40	—	—	—
66	>			>	1	70	—	—	—
67	>			>	1	70	—	—	—
68	>			>	1	70	—	—	—
69	>			>	2	20	—	—	—
70	>			>	1	70	—	—	—
71	>			>	1	70	—	—	—
72	>			>	1	40	—	—	—
73	>			>	1	70	—	—	—
74	>			>	1	70	—	—	—
75	>			>	1	40	—	—	—
76	>			>	—	—	—	—	—

Scale A/B

Scale A/C

