




# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## ANAGRAFICA

CLIENTE	Fallimento <b>IMPRESA CONTARDI S.r.l. (Fall. 58/2019 Trib. di LODI)</b> nella persona del curatore fallimentare dott. ALBERTO VALCARENGHI				
Perito	<b>BOCCHI Geom. CARLO</b> Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1893 GEO.VAL. Esperti n. 0154 (Socio fondatore) – Associazione Geometri Esperti Valutatori Qualifica REV TEGoVA n. IT/CNGeGL/2021/18 Certificato UNI 11588/2014 UNIPDdR 19:2016 EN.I.C. 01871		 Carlo Bocchi REV-IT/CNGeGL/2021/18		 en.i.c. 
Studio	Via Alessandro Scarlatti 5-7 - 43011 BUSSETO – Parma ☎ 0524935040		geocarlobocchi@virgilio.it carlo.bocchi@geopec.it <a href="http://www.geometrabocchi.it">www.geometrabocchi.it</a>		
Data incarico	06-05-2022	Data sopralluogo	08-11-2023	Data valutazione	31-10-2024

## OGGETTO DI VALUTAZIONE

Scopo	Rapporto di valutazione per la determinazione del valore di mercato richiesto dal curatore nell'ambito della procedura fallimentare della società proprietaria.										
Tipologia	Commerciale – Aree e terreni sparsi										
Descrizione	Porzione complesso immobiliare ad uso commerciale ubicato in zona semicentrale con accesso diretto alla viabilità principale. Aree e terreni sparsi residui di urbanizzazione e da cedere al Comune di Codogno.										
Ubicazione	Comune	CODOGNO	CAP	26845	Provincia	LODI	Via	Gruppi	9	piano	T
Coordinate GPS					N	45.16537		E	9.69134		

## SINTESI DELLA VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO	<b>€ 307.000,00</b>
Incidenza unitaria di valore (€/m <sup>2</sup> ) Superficie commerciale	<b>€/m<sup>2</sup> 935,72</b>
Assunzioni e condizioni limitanti	*vedi dati urbanistici
Atto di provenienza conforme a dati catastali	CONFORME
Conformità urbanistica	CONFORME
Stato dei luoghi conforme allo stato catastale	CONFORME
Giudizio di commerciabilità	BUONO



# INQUADRAMENTO TERRITORIALE

## MAPPA TERRITORIALE



## ORTOFOTO



## DESCRIZIONE

La superficie commerciale oggetto di valutazione occupa la porzione centrale del complesso immobiliare condominiale in Via Groppi 9, con accesso diretto dalla stessa e da questa alla viabilità di scorrimento di cui alla SP234, in un contesto urbano caratterizzato da un insediamenti commerciali e terziari adiacente il nucleo storico della città.

L'unità immobiliare è costituita da un esercizio commerciale destinato nel recente passato a ristorante articolato su unico livello di piano, in aderenza ad altre unità e con duplice affaccio sui frontinord e sud.

Il fabbricato, oggetto di recente edificazione è costituito da una struttura prefabbricata in cemento armato con pannelli di tamponamento in cemento e finitura esterna in ghiaietto lavato con solai orizzontali in cemento armato e copertura piana con manto bituminoso. La dotazione di impianti tecnologici è di recente adeguamento e conforme alla normativa.

Le condizioni di conservazione e manutenzione generale dell'edificio e dell'unità oggetto di valutazione sono definibili nel complesso come ottime.

Fanno parte altresì della consistenza dei beni diverse aree esterne residue dell'urbanizzazione sia del comparto in cui è ubicato l'immobile e che di un altro intervento ubicato nei pressi della linea ferroviaria tutte da cedere gratuitamente al Comune di Codogno.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

## Catasto terreni

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito	
					ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	13	111	Rel Acq Es			00	60			
2	13	113	Semin. Irrig.	1		04	80	IA113A	Euro 4,69	Euro 2,48
3	13	405	Semin. Irrig.	1		00	10	IA113A	Euro 0,10	Euro 0,05
4	13	406	Semin. Irrig.	1		00	05	IA113A	Euro 0,05	Euro 0,03
5	13	407	Semin. Irrig.	1		07	00	IA113A	Euro 6,83	Euro 3,62
6	13	408	Semin. Irrig.	1		94	65	IA113A	Euro 92,39	Euro 48,88
7	14	283	Relit Strad			00	44			
8	14	284	Relit Strad			00	14			
9	14	297	Rel Acq Es			00	30			
10	14	305	Rel Acq Es			00	75			
11	14	313	Rel Acq Es			00	45			
12	14	323	Bosco Alto	1		00	15		Euro 0,04	Euro 0,01
13	14	326	Semin. Irrig.	1		03	15	IA113A	Euro 3,07	Euro 1,63

per una superficie complessiva di ha. 01.12.58.

## Catasto fabbricati

n.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	197	4		D/8				€ 4.832,00

## Allegati

1. Visura catasto fabbricati storica
2. Visura catasto terreni foglio 13
3. Visura catasto terreni foglio 14
4. Elaborato planimetrico
5. Planimetria particella 197 subalterno 4
6. Estratto di mappa foglio 13
7. Foglio di mappa catastale 13
8. Foglio di mappa catastale 14
9. Individuazione particelle foglio 13
10. Individuazione particelle foglio 14

**Coerenze** (partendo da Nord e procedendo in senso orario)

Subalterno 1 - area cortilizia comune

Subalterno 701

Subalterno 1 - area cortilizia comune

Subalterno 3

### TITOLARITA'

I beni sono di proprietà della IMPRESA CONTARDI S.r.l. con sede in Fombio in forza dell'atto di compravendita a rogito Dott. Cesare Bignami in data 22-12-2005 repertorio 97119 raccolta 28003 da parte della GIANBI S.r.l. e del successivo atto di mutamento di ragione sociale a rogito Dott. Cesare Bignami in data 25-07-2008 repertorio 105339 raccolta 31959 e per successivo atto di fusione di società per incorporazione a rogito Dott. Calafiori Giuseppe in data 20-10-2014 repertorio 73876.

### DISPONIBILITA'

I beni sono attualmente nella disponibilità della curatela fallimentare e pertanto considerati liberi ai fini della presente procedura.

### SERVITU'

Dai titoli di provenienza non si evince l'esistenza di servitù.

### REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il regolamento e le tabelle millesimali del condominio "FORTUNA" in Via Groppi identificano l'unità di cui al subalterno 4711 con denominazione NEGOZIO ed attribuzione di 152,49 millesimi di proprietà generale.

## Allegati

11. Regolamento condominiale

## AUDIT DOCUMENTALE

### STRUMENTI URBANISTICI

Il fabbricato è individuato dal vigente **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** come parte di Ambito Produttivo P2 commerciale.

Le aree di cui alle particelle 111 e 113 del foglio 13 e del foglio 14 sono individuate come Parcheggi pubblici e viabilità.

Le aree di cui alea particelle 405-406-407 e 408 del foglio 13 sono individuate come Verde privato soggetto a tutela e Ambiti di Tutela e valorizzazione paesaggistica d'interesse comunale.

### TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato è stato edificato originariamente in forza del Permesso di costruire n. 179/2001 del 10-10-2001 e della successiva DIA 157/2002 in data 26-06-2022 prot. 17504, con dichiarazione di abitabilità parziale in data 29-10-2002 prot. 23470.

Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione in forza della CILA 04/2019 in data 14-01-2019 prot. 1101. Con ultimazione lavori in data 10-05-2019 prot. 15046.

La segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCEA) è stata presentata in data 11-07-2019 prot. 22831 con successiva richiesta di integrazioni 12401/2019 non ottemperata. Il relativo procedimento non risulta concluso.

Allegati:

12. Agibilità prot.23470 del 29-10-2002

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

<b>Caratteristiche tecniche del cespite e del fabbricato d'appartenenza</b>	
Tipo di costruzione	Fabbricato condominiale aggregato in linea
Fondazioni	Non rilevabile – si presume per tipologie costruttiva con fondazione su plinti
Strutture e solai	Struttura prefabbricata in c.a.
Copertura	Copertura piana con membrana bituminosa
Prospetti esterni	Pannelli in calcestruzzo con finitura eterna in ghiaietto
Androni e scale	Non presenti
Ascensori	Non presenti
Sistemazioni esterne	Area comune condominiale con pavimentazione in autobloccanti
Infissi esterni	Alluminio
Infissi interni	Legno
Intonaci interni	Civile tinteggiato
Pavimenti	Gres
Rivestimenti	Gres
Impianto idrico	Conforme
Impianto elettrico	Conforme
Impianto di riscaldamento	Conforme
Impianto di climatizzazione	Conforme



## CONSISTENZA

Calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (da dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23-03-1998).

Nel caso in cui vengano applicati altri coefficienti, vengono riportate nel campo note a margine le motivazioni.

Tipologia di misurazione: **Superficie Esterna Lorda. (SEL)**

ID	Piano	Destinazione	SEL	Coeff.		Sup. comm.
	T	negozio	m <sup>2</sup>	329,00	1,00	= m <sup>2</sup> 329,00
		Totale				m <sup>2</sup> 329,00

## MASSIMO E MIGLIOR UTILIZZO – HBU – Highest and Best Use

L'HBU esprime la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi possibili.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

L'attuale uso commerciale rappresenta il miglior utilizzo dell'unità e di conseguenza ne determina il massimo valore.

## ANALISI QUOTAZIONI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2024 Semestre 1

Provincia: LODI Comune: CODOGNO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE

Codice zona: C

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> )		Sup.	Valori Locazione (€/m <sup>2</sup> x mese)		Sup.
			Min	Max		Min	M	
Commerciale	Negozi	Normale	970	1250	L	6	7,8	L

## INDAGINE DI MERCATO

Il segmento di mercato di riferimento è rappresentato da superfici commerciali in ambito semicentrale adiacenti il nucleo storico.

La ricerca sul sito di Agenzia Entrate – consultazione valori immobiliari dichiarati – riscontra per il periodo tra gennaio 2022 e dicembre 2023 un numero di compravendite pari a 7, con quotazioni diversificate tra negozi tradizionali e superfici commerciali maggiori.

Dall'analisi dei prezzi si rilevano quotazioni in linea con i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI.

Data	Categoria	Superficie	Prezzo	Incidenza
Giugno 2022	C/1	61	75.000,00 €	1.229,51 €
Ottobre 2022	D/8		710.000,00 €	
Gennaio 2023	D/8	300	320.000,00 €	1.066,67 €
Maggio 2023	C/1	122	60.000,00 €	491,80 €
Maggio 2023	C/1	63	53.000,00 €	841,27 €
Maggio 2023	C/1	322	450.000,00 €	1.397,52 €
Maggio 2023	C/1	60	65.000,00 €	1.083,33 €

Il canone di locazione stabilito con il precedente conduttore, che ha rilasciato anticipatamente l'immobile, ammontava a € 24.000,00 annui con un 'incidenza media di €/m<sup>2</sup> 6 mensili anch'essa in linea con i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI.

## VALUTAZIONE

### METODO VALUTATIVO UTILIZZATO

#### Esplicitazione del criterio utilizzato (assunzioni)

Metodo comparativo · Metodo del costo  Metodo del reddito · Valore di trasformazione

Il metodo del confronto di mercato (market comparison approach - MCA) è un procedimento di stima che si compie attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) calcola il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo per il saggio di sconto determinando il valore dello stesso in considerazione della capacità di generare benefici monetari da parte dello stesso.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa direttamente dal mercato ma derivata dal rapporto tra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

La ricerca del saggio di capitalizzazione per via diretta si svolge rilevando, sullo stesso segmento di mercato, un campione di canoni di mercato ed un campione di prezzi di mercato.

La ricerca del saggio di capitalizzazione sui valori OMI evidenzia un risultato medio che si attesta al 7,45%

Saggio capitalizz. lordo ( <i>l</i> )	7,45%
Saggio capitalizz.netto ( <i>l<sub>o</sub></i> )	4,92%
Saggio di mercato ( <i>d</i> )	1,00%
Saggio ricavi ( <i>lr</i> )	0,50%
Saggio costi ( <i>lc</i> )	1,00%
Saggio capitaliz. finanz. ( <i>ly</i> )	5,92%

Il valore di mercato calcolato attraverso la capitalizzazione finanziaria mensile considera un canone annuo di € 22.800,00 (€/m<sup>2</sup> 5,77) ed è determinato in **€ 307.000,00 – Euro Trecentosettemila/00**.

La comparazione con la compravendita di cui all'atto Cesare Gattoni in data 19-01-2023 rep. 28312 racc. 14829 offre risultati sostanzialmente simili relativamente ad un fabbricato adiacente.

**La valutazione dei terreni e delle aree, stante la cessione gratuita non perfezionata al Comune di Codogno è omessa perchè senza consistenza economica.**

### CONCLUSIONI

Il valore complessivo dell'unità immobiliare è determinato pari **€ 307.000,00 (Euro Trecentosettemila/00)** con un'incidenza riferita alla superficie commerciale pari a €/m<sup>2</sup> 935,72.

### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Visura catasto fabbricati storica
2. Visura catasto terreni foglio 13
3. Visura catasto terreni foglio 14
4. Elaborato planimetrico
5. Planimetria particella 197 subalterno 4
6. Estratto di mappa foglio 13
7. Foglio di mappa catastale 13
8. Foglio di mappa catastale 14
9. Individuazione particelle foglio 13
10. Individuazione particelle foglio 14
11. Regolamento condominiale
12. Agibilità prot.23470 del 29-10-2002
13. DCFA
14. Documentazione fotografica

Il perito

**BOCCHI Geom. CARLO**



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/11/2024

**Dati identificativi:** Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio 13 Particella 197 Subalterno 4

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio 13 Particella 197

### Classamento:

Rendita: **Euro 4.832,00**

Categoria **D/8<sup>a</sup>**

Foglio 13 Particella 197 Subalterno 4

**Indirizzo:** VIA ENRICO GROPPi n. 9 Piano T

### > Intestati catastali

➤ **1. IMPRESA CONTARDI S.R.L. (CF 08535610961)**

sede in FOMBIO (LO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 20/12/2001

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio 13 Particella 197 Subalterno 4

VARIAZIONE del 20/12/2001 Pratica n. 77363 in atti dal 20/12/2001 FUS. PARTICELLE E NUOVA COSTRUZIONE (n. 4370.1/2001)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio 13 Particella 189

Foglio 13 Particella 196

Foglio 13 Particella 197

---

> **Indirizzo**

📅 dal **20/12/2001** al **23/04/2009**

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**  
VIA GROPPPI n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 20/12/2001 Pratica n. 77363 in atti dal 20/12/2001 FUS. PARTICELLE E NUOVA COSTRUZIONE (n. 4370.1/2001)

📅 dal **23/04/2009** al **08/06/2011**

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**  
VIA GROPPPI ENRICO n. SNC Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/04/2009 Pratica n. LO0029444 in atti dal 23/04/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2066.1/2009)

📅 dal **08/06/2011** al **10/05/2019**

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**  
VIA ENRICO GROPPPI n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2011 Pratica n. LO0051873 in atti dal 08/06/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20454.1/2011)

📅 dal **10/05/2019**

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**  
VIA ENRICO GROPPPI n. 9 Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/05/2019 Pratica n. LO0009951 in atti dal 10/05/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1936.1/2019)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal **20/12/2001** al **20/12/2002**

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**  
Rendita: **Euro 4.751,40**  
Rendita: **Lire 9.200.000**  
Categoria **D/8<sup>b)</sup>**

VARIAZIONE del 20/12/2001 Pratica n. 77363 in atti dal 20/12/2001 FUS. PARTICELLE E NUOVA COSTRUZIONE (n. 4370.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **20/12/2002** al **23/04/2009**

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**  
Rendita: **Euro 4.751,40**  
Categoria **D/8<sup>b)</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2002 Pratica n. 80705 in atti dal 20/12/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4743.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

📅 dal 23/04/2009 al 22/12/2009

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 4.804,00**

Categoria **D/8<sup>b)</sup>**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/04/2009 Pratica n. LO0029444 in atti dal 23/04/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2066.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 22/12/2009 al 10/05/2019

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 4.804,00**

Categoria **D/8<sup>b)</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2009 Pratica n. LO0128138 in atti dal 22/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46686.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 10/05/2019 al 15/04/2020

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 4.832,00**

Categoria **D/8<sup>b)</sup>**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/05/2019 Pratica n. LO0009951 in atti dal 10/05/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1936.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 15/04/2020

**Immobile attuale**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio **13** Particella **197** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 4.832,00**

Categoria **D/8<sup>b)</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2020 Pratica n. LO0006968 in atti dal 15/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3322.1/2020)

Annotazioni: classamento e rendita validati

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CODOGNO (C816)(LO) Foglio 13 Particella 197 Sub. 4**

➤ **1. GIANBI S.R.L. (CF 02976150967)**  
sede in CODOGNO (LO)

📅 dal 20/12/2001 al 27/12/2001

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 20/12/2001 Pratica n. 77363 in atti dal 20/12/2001 FUS. PARTICELLE E NUOVA COSTRUZIONE (n. 4370.1/2001)

➤ **1. CONTARDI Antonio (CF CNTNTN43H14E8520)**  
nato a MALEO (LO) il 14/06/1943

📅 dal 27/12/2001 al 04/02/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 27/12/2001 Pubblico ufficiale RUBINETTI DONATO Sede CODOGNO (LO) Repertorio n. 36216 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 688.1/2002 Reparto PI di LODI in atti dal 28/01/2002

➤ **1. IMPRESA CONTARDI S.R.L. (CF 08535610961)**  
sede in FOMBIO (LO)

📅 dal 04/02/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 04/02/2014 Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 72164 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 1241.1/2014 Reparto PI di LODI in atti dal 14/02/2014

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*
- b) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*

## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2024

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di CODOGNO (C816) provincia LODI - Limitata al foglio: 13



#### Soggetto richiesto:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. sede FOMBIO (LO) (CF: 08535610961)

Totali immobili: di catasto terreni 6



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di CODOGNO (C816) (LO)  
Foglio 13 Particella 408

FRAZIONAMENTO del 14/01/2011 Pratica n.  
LO0002465 in atti dal 14/01/2011 presentato il  
14/01/2011 (n. 2465.1/2011)

#### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 92,39  
agrario Euro 48,88

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: IA113A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1  
Superficie: 9.465 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 14/01/2011 Pratica n.  
LO0002465 in atti dal 14/01/2011 presentato il  
14/01/2011 (n. 2465.1/2011)

#### > Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2

##### > 1. IMPRESA CONTARDI S.R.L. (CF 08535610961)

sede in FOMBIO (LO)

Diritto di: Proprieta' per 92749/100000 (deriva  
dall'atto 1)

1. Atto del 04/02/2014 Pubblico ufficiale CALAFIORI  
GIUSEPPE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 72164 -  
CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con  
Modello Unico n. 1241.2/2014 Reparto PI di LODI in atti  
dal 14/02/2014

##### > 2. CONTARDI Antonio (CF CNTNTN43H14E852O)

nato a MALEO (LO) il 14/06/1943

Diritto di: Proprieta' per 7251/100000 (deriva  
dall'atto 1)

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CODOGNO (C816)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 92,39** Reddito agrario: **euro 48,88** Superficie: **9.465 m<sup>2</sup>**



**Immobile di catasto terreni - n.2**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

> **Dati identificativi**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio **13** Particella **405**

FRAZIONAMENTO del 14/01/2011 Pratica n.  
LO0002465 in atti dal 14/01/2011 presentato il  
14/01/2011 (n. 2465.1/2011)

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,10**

agrario **Euro 0,05**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: IA113A<sup>a</sup>)**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **10 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 14/01/2011 Pratica n.  
LO0002465 in atti dal 14/01/2011 presentato il  
14/01/2011 (n. 2465.1/2011)



**Immobile di catasto terreni - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

> **Dati identificativi**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio **13** Particella **406**

FRAZIONAMENTO del 14/01/2011 Pratica n.  
LO0002465 in atti dal 14/01/2011 presentato il  
14/01/2011 (n. 2465.1/2011)

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,05**  
agrario **Euro 0,03**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA113A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**  
Superficie: **5 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 14/01/2011 Pratica n. LO0002465 in atti dal 14/01/2011 presentato il 14/01/2011 (n. 2465.1/2011)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **13** Particella **407**

FRAZIONAMENTO del 14/01/2011 Pratica n. LO0002465 in atti dal 14/01/2011 presentato il 14/01/2011 (n. 2465.1/2011)

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 6,83**  
agrario **Euro 3,62**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA113A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**  
Superficie: **700 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 14/01/2011 Pratica n. LO0002465 in atti dal 14/01/2011 presentato il 14/01/2011 (n. 2465.1/2011)

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 4 - totale righe intestati: 3

> **1. CONFORTINI Luigi**  
**(CF CNFLGU64D01C816K)**  
nato a CODOGNO (LO) il 01/04/1964  
Diritto di: Proprieta' per 5365/100000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 17/07/2012 Pubblico ufficiale DONATI PAOLA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 14612 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7395.2/2012 Reparto PI di LODI in atti dal 27/07/2012

> **2. IMPRESA CONTARDI S.R.L.**  
**(CF 08535610961)**  
sede in FOMBIO (LO)  
Diritto di: Proprieta' per 18261/20000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 26/06/2014 Pubblico ufficiale BIGNAMI CESARE Sede CODOGNO (LO) Repertorio n. 115569 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5747.2/2014 Reparto PI di LODI in atti dal 02/07/2014

> **3. CONTARDI Iginio**  
**(CF CNTGNI47R20E852W)**  
nato a MALEO (LO) il 20/10/1947  
Diritto di: Proprieta' per 333/10000 (deriva dall'atto 2)



---

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CODOGNO (C816)

Numero immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 6,98** Reddito agrario: **euro 3,70** Superficie: **715 m<sup>2</sup>**



**Immobile di catasto terreni - n.5**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

> **Dati identificativi**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio **13** Particella **111**

Partita: **3365**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)

**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE

---

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **REL ACQ ES**

Superficie: **60 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)

---

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 in  
atti dal 24/07/1999 (n. 6941.T02/1999)



**Immobile di catasto terreni - n.6**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

> **Dati identificativi**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**

Foglio **13** Particella **113**

Partita: **3365**

FRAZIONAMENTO in atti dal 05/01/1996 (n.  
51982.4/1995)

**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 4,69 Lire 9.072**  
agrario **Euro 2,48 Lire 4.800**

FRAZIONAMENTO in atti dal 05/01/1996 (n. 51982.4/1995)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IA113A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**  
Superficie: **480 m<sup>2</sup>**

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 in atti dal 24/07/1999 (n. 6941.T02/1999)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 6 - totale righe intestati: 1**

> **1. IMPRESA CONTARDI S.R.L.**  
**(CF 08535610961)**

sede in FOMBIO (LO)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/10/2014 Pubblico ufficiale CALAFIORI GIUSEPPE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 73876 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 8875.8/2014 Reparto PI di LODI in atti dal 27/10/2014

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CODOGNO (C816)

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 4,69** Reddito agrario: **euro 2,48** Superficie: **540 m<sup>2</sup>**

> **Totale generale**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **6** Reddito dominicale: **euro 104,06** Reddito agrario: **euro 55,06** Superficie: **10.720 m<sup>2</sup>**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

*Legenda*

a) IA113A: *Consorzio degli utenti di muzzza - consorzio d'irrigazione roggia regina codogna - bocca n. 5 - bocchello codognina*

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2024

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di CODOGNO (C816) provincia LODI - Limitata al foglio: 14



### Soggetto richiesto:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. sede FOMBIO (LO) (CF: 08535610961)

Totali immobili: di catasto terreni 7



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di CODOGNO (C816) (LO)

Foglio 14 Particella 283

Partita: 3365

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)

**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE

### > Dati di classamento

Particella con destinazione: RELIT STRAD

Superficie: 44 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)

### > Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 in  
atti dal 24/07/1999 (n. 6941.T02/1999)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **14** Particella **284**  
Partita: **3365**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)  
**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**  
Superficie: **14 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 in  
atti dal 24/07/1999 (n. 6941.T02/1999)



**Immobile di catasto terreni - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **14** Particella **297**  
Partita: **3365**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)  
**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **REL ACQ ES**  
Superficie: **30 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 in  
atti dal 24/07/1999 (n. 6941.T02/1999)



### Immobile di catasto terreni - n.4



### Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **14** Particella **305**  
Partita: **3365**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)  
**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE

#### > Dati di classamento

Particella con destinazione: **REL ACQ ES**  
Superficie: **75 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)

#### > Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 in  
atti dal 24/07/1999 (n. 6941.T02/1999)



### Immobile di catasto terreni - n.5



### Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **14** Particella **313**  
Partita: **3365**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)  
**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE

#### > Dati di classamento

Particella con destinazione: **REL ACQ ES**  
Superficie: **45 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1995 in atti dal  
18/12/1995 (n. 51982.1/1995)

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 in atti dal 24/07/1999 (n. 6941.T02/1999)



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **14** Particella **323**  
Partita: **3365**

FRAZIONAMENTO del 13/12/1995 in atti dal 19/12/1995 (n. 51982.1/1995)  
**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

> Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 0,04 Lire 75**  
agrario **Euro 0,01 Lire 9**  
Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **1**  
Superficie: **15 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 13/12/1995 in atti dal 19/12/1995 (n. 51982.1/1995)

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 in atti dal 24/07/1999 (n. 6941.T02/1999)



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CODOGNO (C816) (LO)**  
Foglio **14** Particella **326**  
Partita: **3365**

FRAZIONAMENTO del 13/12/1995 in atti dal 19/12/1995 (n. 51982.2/1995)  
**Annotazione di immobile:** PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE



> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 3,07 Lire 5.954**  
agrario **Euro 1,63 Lire 3.150**

FRAZIONAMENTO del 13/12/1995 in atti dal  
19/12/1995 (n. 51982.2/1995)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: IA113A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**  
Superficie: **315 m<sup>2</sup>**

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1999 in  
atti dal 24/07/1999 (n. 6941.T02/1999)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 7 - totale righe intestati: 1**

> **1. IMPRESA CONTARDI S.R.L.**  
**(CF 08535610961)**

sede in FOMBIO (LO)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/10/2014 Pubblico ufficiale CALAFIORI  
GIUSEPPE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 73876 -  
FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota  
presentata con Modello Unico n. 8875.8/2014 Reparto  
PI di LODI in atti dal 27/10/2014

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di CODOGNO (C816)

Numero immobili: **7** Reddito dominicale: **euro 3,11** Reddito agrario: **euro 1,64** Superficie: **538 m<sup>2</sup>**

> **Totale generale**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **7** Reddito dominicale: **euro 3,11** Reddito agrario: **euro 1,64** Superficie: **538 m<sup>2</sup>**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

a) IA113A: *Consorzio degli utenti di muzzza - consorzio d'irrigazione roggia regina codogna - bocca n. 5 - bocchello codognina*

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lodi**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Dosi Pietro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lodi

N. 302

Comune di Codogno

Protocollo n. LO0001686 del 27/01/2020

Sezione: Foglio: 13

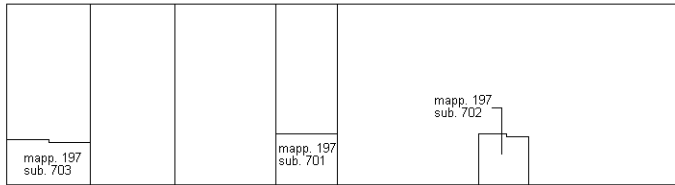
Particella: 197

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

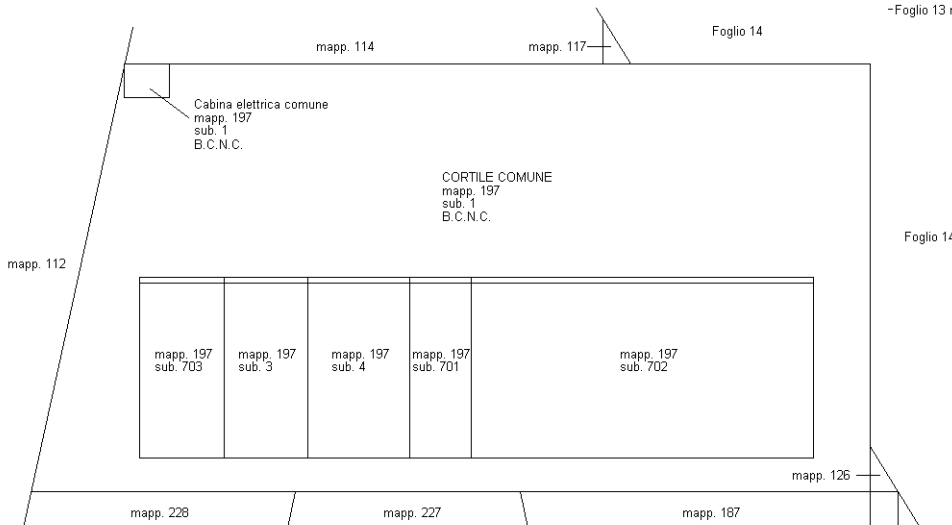
Scala 1 : 200



**Piano Primo**

**Legenda**

- Foglio 13 mapp. 197 sub. 1 Bene comune non censibile  
Cortile comune e cabina elettrica - P.T.
- Foglio 13 mapp. 197 sub. 703 Negozio - P.T. - P.1
- Foglio 13 mapp. 197 sub. 3 Attività commerciale - P.T.
- Foglio 13 mapp. 197 sub. 4 Attività commerciale - P.T.
- Foglio 13 mapp. 197 sub. 701 Negozio - P.T. - P.1
- Foglio 13 mapp. 197 sub. 702 Attività commerciale - P.T. - P.1



**Piano Terra**

**NORD**



Ultima planimetria in atti

**ALLEGATO 4**

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Lodi**

Dichiarazione protocollo n. LO0009951 del 10/05/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Codogno

Via Enrico Groppi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 197

Subalterno: 4

Compilata da:  
Pucci Cristina

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

N. 14296

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H 3.30

CORTILE COMUNE

ALTRA UIU

SALA RISTORANTE

ALTRA UIU

MAGAZZINO

CUCINA

spogliat.

w.c.

dis.

h 2.80

w.c.

w.c.

w.c.

spogliat.

dis.

h 2.80

w.c.

CORTILE COMUNE

MAPP. 228

MAPP. 227

N



Ultima planimetria in atti



N=5001400

E=1554100

**ALLEGATO 6**

1 Particella: 197

Comune: (LO) CODOGNO  
Foglio: 13  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T25508/2024  
1-Nov-2024 15:49:59

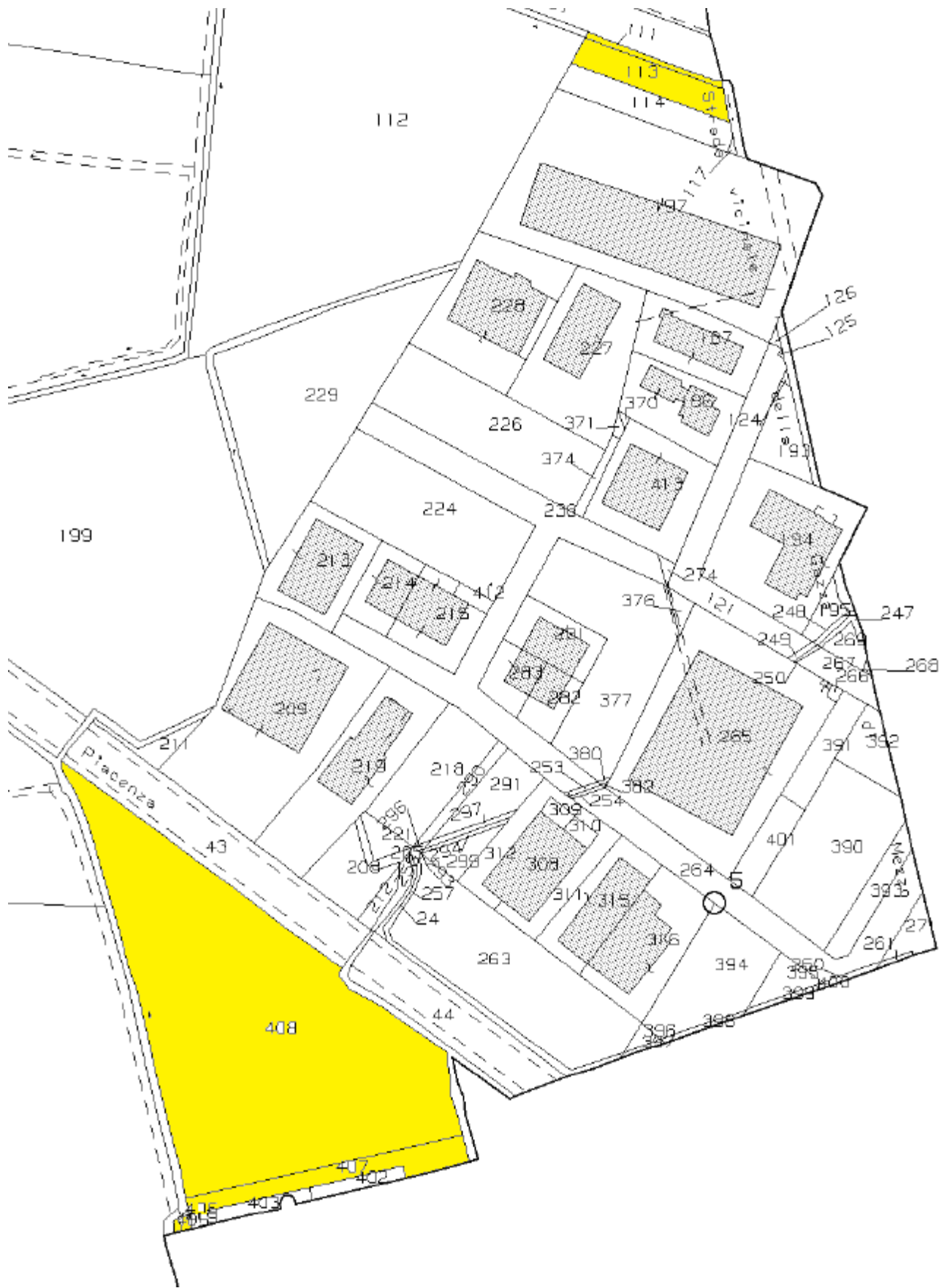


ALLEGATO 7

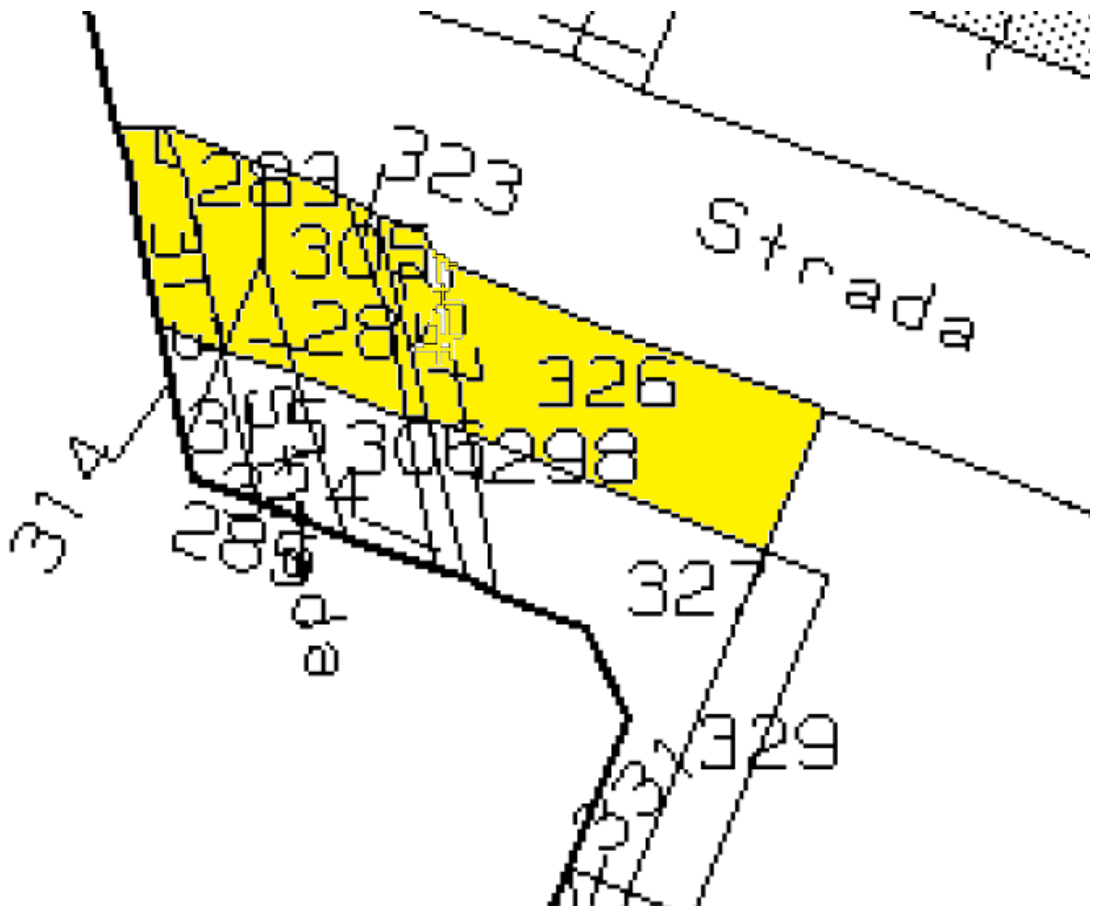


ALLEGATO 8





Foglio 13 - individuazione particelle



Foglio 14 - individuazione particelle

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

### CAPO 1

#### PARTI, COSE ED IMPIANTI COMUNI

##### Art. 1

Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti di acquisto o di costituzione del condominio, o dalle successive convenzioni aventi valore contrattuale.

Il complesso immobiliare è costituito da n° 1 corpo di fabbrica, da un'area cortilizia, il tutto così denominato :

UFFICIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 2  
 NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 3  
 NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 4  
 NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 5  
 NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 6  
 NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 7

#### PARTI, COSE E IMPIANTI DI PROPRIETA' ED USO COMUNE ED INDIVISIBILE A TUTTI I CONDOMINI

##### Art. 2

Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini :

- l'impianto di acquedotto, della luce e del gas fino ai punti luce dove si distaccano le diramazioni per le singole Unità Immobiliari ;
- le fognature delle acque bianche per lo scarico delle acque meteoriche del piazzale ;
- le fognature delle acque nere fino ai punti dove si distaccano le diramazioni per le singole Unità Immobiliari ;
- il locale contatori dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas .
- l'impianto antincendio
- l'impianto d'illuminazione del parcheggio

#### VALORI DELLE QUOTE DEI PARTECIPANTI AL CONDOMINIO

##### Art. 3

A tutti gli effetti, le entità delle quote di comproprietà di ciascun condominio, resta stabilito nel modo seguente :

#### QUOTE DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI MEGLIO SPECIFICATE ALL'ART. 2

UFFICIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 2 MILLESIMI 128.78  
 NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 3 MILLESIMI 123.66  
 NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 4 MILLESIMI 152.49

0377436782

NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 5 MILLESIMI 94.84  
NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 6 MILLESIMI 247.33  
NEGOZIO FG. 13 MAPP. 197 SUB. 7 MILLESIMI 252.90

#### MODIFICA AL VALORE DELLE QUOTE

##### Art. 4

I valori di cui all'art. 3 potranno essere modificati , anche a richiesta di un solo condomino :

1) se risulta ch'essi siano derivati da uno o piu' errori ;

2) se si sono verificate delle modifiche nelle condizioni, di una parte dell'edificio , per cui sia venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o delle Unità Immobiliari .

#### CAPO II

#### DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

##### LAVORI PER INNOVAZIONI O MODIFICHE ALLE COSE COMUNI

##### Art. 5

Qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi , il condomino che vuole intraprenderle , sia nell'interesse proprio che nell'interesse dell'intero condominio deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'assemblea , come prescritto dal primo comma dell'art. 1120 del Codice Civile .

##### DIVIETI

##### Art. 6

a) E' vietato occupare , anche temporaneamente , gli anditi, il cortile di proprietà comune , ecc. , e cioè tutti i locali e gli spazi d'uso comune od esclusivo , con costruzioni , casotti, o altro , anche se aventi carattere provvisorio ; o collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture murarie o le pavimentazioni, o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini . L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata solo se per deposito di materiali e attrezzi inerenti lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini, e sempre se tali occupazioni siano limitate come spazio e come durata al minimo indispensabile . In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

b) Resta vietato ai proprietari di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio , anche se essi non arrechino danni agli altri condomini o alle murature portanti dell'edificio stesso .

c) L'applicazione di targhe che ciascun condomino volesse applicare all'esterno del portone d'ingresso, o a ridosso dei davanzali dei propri balconi , o tra gli stipiti delle proprie finestre, o in qualsiasi altra parte esterna dello stabile, sia per indicare il proprio nome ( o di una ditta della quale egli si interessi), sia per una qualsiasi legenda con diciture pubblicitarie senza il preventivo consenso dell'Assemblea Condominiale .

d) E' vietata qualsiasi modifica ai prospetti degli Edifici, e la costruzione di qualsiasi struttura anche se temporanea, nei giardini e nei cortili di proprietà comune.

e) E' vietato gettare immondizie o altri qualsiasi oggetti sulle parti comuni. A tale proposito ogni condomino dovrà fornirsi degli appositi vani per riporvi immondizie e rifiuti.

### CAPO III

## DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCLUSIVA PROPRIETA'

### LIMITAZIONI E DIVIETI NELLA DESTINAZIONE

#### Art. 7

a) Le Unità Immobiliari del Complesso Immobiliare potranno essere destinati esclusivamente ad uso commerciale, uffici, studi professionali privati, bar, ristoranti e asili nido; ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, secondo comma (prima convocazione: maggioranza intervenuti e almeno metà del valore dell'Edificio; seconda convocazione: un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell'Edificio).

b) Resta vietata tassativamente la destinazione di uno o più Unità Immobiliari ad uso: di sanatori, dispensari, stanze mobiliate d'affitto, pensioni, alloggio anche temporaneo di persone di dubbia moralità, locali per deposito o per confezioni di merci e manufatti ed in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini, o che sia contrario all'igiene, alla morale o al decoro dell'Edificio.

c) Tutti i locali, in genere, non potranno contenere apparecchi o macchine o impianti rumorosi, o emananti esalazioni sgradevoli o nocive. Detti locali non potranno essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento singolo o collettivo dei locali contigui, o che sia contrario alla sicurezza, alla stabilità, al decoro e alla serietà data al condominio sin dalla sua costituzione.

d) E' tassativamente vietato ai condomini di fare qualunque modifica od innovazione alle cose comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali (come per esempio: incavi o porte nei muri maestri interni od esterni, anche se trattasi di ingrandimenti di vani esistenti); ed in genere ogni lavoro o variante che possa in qualunque modo avere attinenza con la struttura organica dell'edificio tanto da poterne menomare la statica, l'igiene, o il suo aspetto architettonico sia interno, che esterno, senza il consenso dell'assemblea che potrà autorizzare l'innovazione o la modifica (anche con limitazioni e norme speciali).

L'assemblea, per le decisioni del caso, potrà richiedere il parere di un tecnico prima di deliberare sul richiesto consenso. Ma in ogni caso le sue decisioni dovranno essere prese e comunicate all'interessato non oltre un mese dalla data della richiesta scritta.

### VENDITA O AFFITTO DEI PROPRI LOCALI

#### Art. 8

Ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in fitto, in tutto o in parte, i locali di sua proprietà dovrà prescegliere compratori od inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali, a loro volta, dovranno sottomettersi e conformarsi alle norme tutte che disciplinano il presente regolamento di condominio; questo pertanto dovrà far parte integrante dei relativi contratti di vendita o di affitto. Sarà obbligo dei condomini proibire ai propri inquilini il subaffitto totale o parziale dei vani locati, sotto qualsiasi forma. Il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini.

#### OBBLIGHI DI CIASCUN CONDOMINO

##### Art. 9

Il cambiamento sostanziale di destinazione dei propri locali deve essere sempre, dall'interessato, notificato all'amministrazione.

All'amministrazione stessa ogni condomino ha pure l'obbligo di comunicare:

- a) il proprio domicilio;
- b) le generalità del nuovo proprietario, nel caso che egli abbia alienata in tutto o in parte la sua quota;
- c) l'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti comuni.

Il condomino che, assentandosi dall'alloggio o dai locali di sua proprietà, intende lasciarli disabitati per alcuni giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, dandone avviso all'amministratore, affinché in caso di necessità, sia possibile accedere nei detti locali, per provvedere alle riparazioni urgenti per eventuali guasti o per la eliminazione di inconvenienti che potessero recar danno alle cose comuni ed a quelle degli altri condomini.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni alla proprietà degli altri ed alle parti comuni. Egli, a richiesta dell'amministrazione e previo congruo avviso, deve consentire a che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori a farsi, o che siano in corso di esecuzione, sulle parti comuni dello stabile nell'interesse sia di un singolo condomio che dell'intero condominio.

Il solo rifiuto da parte del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nella Unità Immobiliare ai fini di cui sopra, lo renderà passibile di una penale che sarà determinata dall'assemblea dei condomini.

Ogni condomino o inquilino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'amministrazione di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nei propri locali, o nelle parti comuni dell'edificio da lui tenuto in uso; guasti che possano comunque arrecar danno alla proprietà comune o degli altri condomini confinanti. I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno a carico del proprietario dell'appartamento in cui il guasto si è verificato, rimanendo a lui la facoltà di rivalersi verso il proprio inquilino o verso chiunque altro sia il vero responsabile dei danni stessi.

#### CAPO IV

#### RIPARTIZIONE DELLE SPESE

## SPESE INERENTI LE PARTI E SERVIZI COMUNI INDIVISIBILI

## Art. 10

Le spese per la conservazione e per la manutenzione ( sia ordinaria che straordinaria ) delle cose comuni o destinate ad uso comune , nonchè quelle per i servizi comuni, parti, cose e impianti elencati nell'art.1, ed ancora quelle per l'assicurazione dell'edificio che l'assemblea deliberasse di stipulare contro i danni derivanti da incendi, dal fulmine, dallo scoppio di gas, e quelle altre spese eventuali di amministrazione del condominio, saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno, così come specificato all'Art. 2 . Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per le innovazioni alle cose comuni deliberate dall'assemblea con le norme dell'art. 1120 del C.C. e quelle, che avendo carattere di urgenza, sono rimborsabili al condominio che le ha anticipate ( art. 1134 ) . Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese di cui innanzi, abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose anzidette .

## SPESE INERENTI LA GESTIONE ORDINARIA

## Art. 11

Ciascun condomino si impegna ed obbliga a costituire , con il contratto di locazione, gli eventuali conduttori della propria unità immobiliare quali garanti ed assuntori in solido della obbligazione al pagamento, a favore del condominio, delle spese per la gestione ordinaria . L'amministrazione del condominio , in forza del contratto di locazione che ciascun condomino è tenuto a consegnare in copia all'inizio del rapporto locativo, potrà agire direttamente anche nei confronti del conduttore nelle forme di legge .

SPESE PER LA MANUTENZIONE E L'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO  
DI ILLUMINAZIONE DEL CORTILE / PARCHEGGIO

## Art. 12

Poichè questi impianti appartengono , per destinazione , pro indiviso a tutti i condomini in quanto sorto sin dalla costituzione del condominio ; le relative spese d'uso di ricostruzione e di manutenzione straordinaria , sono a carico di tutti i medesimi condomini e vanno suddivise in parti proporzionali ai millesimi condominiali.

## MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DELLA COPERTURA

## Art. 13

Le spese inerenti queste parti dell'edificio vanno ripartite a norma dell' art. 1125 del Codice Civile .

## CAPO V

## ASSICURAZIONI E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

## ASSICURAZIONI

## Art. 14



0377436782

Ogni condomino dovrà provvedere ad assicurare contro i danni derivanti da incendi , dal fulmine , dallo scoppio del gas le relative proprietà .

Resta stabilito che solo l'assemblea potrà scegliere l'istituto assicuratore e determinare la misura del capitale da assicurare e le sue eventuali variazioni per l'assicurazione delle parti comuni .

Un perito scelto dall'assemblea stabilirà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle parti di proprietà esclusiva, al fine di dividere proporzionalmente sia l'indennità che la somma d'integrazione eventualmente occorrente al ripristino .

#### PERIMENTO ACCIDENTALE DELL'EDIFICIO

##### Art. 15

Nel caso che l'edificio venga distrutto accidentalmente, si applicheranno le norme del primo comma dell'art. 1128 del codice civile .

### CAPO VI

#### AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

##### NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

##### Art. 16

L'assemblea con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio ( sia in prima che in seconda convocazione ) , nominerà un amministratore, che può essere scelto tra i partecipanti al condominio, ma anche tra estranei . La stessa assemblea nominerà pure un Consiglio di Condominio di tre membri con la funzione di cui al seguente art. 20 .

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131, 1133 del codice civile. All'Amministratore spetterà un compenso che viene stabilito annualmente dall'assemblea, quando questa dovrà riunirsi per esaminare il rendiconto annuale .

L'Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione, e deve in ogni caso consegnare al suo successore , ed in sua mancanza, al consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti relativi alla sua gestione entro quindici giorni dalla partecipazione della revoca

o delle sue dimissioni , indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio,

##### CONSIGLIO DEI CONDOMINI

##### Art. 17

Il Consiglio dei condomini è composto da due membri eletti dall'assemblea e dura in carica un anno .

Esso è l'organo consultivo dell'amministratore, che lo convocherà almeno ogni sei mesi ,

Il consiglio dei condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo tecnico e contabile sulla gestione del condominio e riferirne all'Assemblea .

Esso sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea .

##### COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

## Art. 18

a) L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Lo stesso preventivo e progetto deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini, ed, entro venti giorni dall'approvazione stessa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

b) Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni è messo a disposizione dell'amministratore un fondo adeguato in denaro il cui importo e le modalità di corresponsione sono stabiliti dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al secondo comma della lettera a) precedente.

c) L'amministratore inoltre provvede:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea ed ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazioni e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini;
- agli atti che abbiano per iscopo la conservazione di diritti comuni.

d) L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del consiglio dei condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica, qualora le spese complessive annue eccedano, a tale titolo, il limite stabilito dall'assemblea.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione alla assemblea.

e) L'amministratore stabilirà eventualmente le norme, gli orari e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il consiglio dei condomini.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso al consiglio dei condomini o all'assemblea da parte del condominio che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore.

f) L'amministratore deve tenere: il registro dei verbali; il libro di cassa di entrata ed uscita; un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e delle residenze, qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio. Il registro ed il libro di cassa devono essere vidimati in ogni foglio da un membro del consiglio di condomini.

## FONDO DI RISERVA PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

## Art.19

L'assemblea dovrà stabilire quali siano le opere di manutenzione straordinaria necessarie; provvedere affinché siano eseguite; fissarne l'importo; ripartirlo fra i condomini.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali ed imprevedibili, sarà costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari. I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati in libretti intestati al condominio, presso un istituto di credito che offra serie garanzie, scelto dall'assemblea.

I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'amministratore e di due membri del consiglio dei condomini, salvo sempre la ratifica dell'assemblea .

#### CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO Art.20

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre . La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro i quindici giorni dalla comunicazione dell'amministratore

Trascorso inutilmente tale termine , sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'uno per cento della somma anzidetta per ogni giorno di ritardo nel pagamento .

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie

#### RAPPRESENTANZA LEGALE Art. 21

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile. Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni; giacchè per quanto riguarda le comuni e degli interessi comuni ; giacchè per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti , la loro rappresentanza spetta a ciascun rappresentante .

### CAPO VII

#### ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

##### CONVOCAZIONE Art. 22

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario , ed in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentano almeno 1/6 del valore dell'edificio . L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno otto giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto spese .

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo , del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea, e la data dell'adunanza in seconda convocazione, che può essere fissata in un giorno successivo alla prima , ma non oltre i 10 giorni dalla medesima .

Se l'amministratore o il consiglio dei condomini omettono di convocare l'assemblea , questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui sopra .

Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea entro 10 giorni dalla richiesta fatta dai condomini a norma del primo comma del presente articolo .

I convenuti all'assemblea dei condomini , trascorsi 15 minuti dall'ora fissata , nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario , scegliendoli tra i partecipanti al condominio escluso l'amministratore .

0377436782

## DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

## Art.23

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

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a piu' persone , queste hanno il diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che provvederà , per sorteggio, il presidente .

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra essi e il condominio .

Il condomino , che sia amministratore , deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati .

## VALIDITA' PER LA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

## Art. 24

L'assemblea è regolarmente costituita quando gli intervenuti ( alla prima convocazione ) rappresentino i 2/3 dei partecipanti al condominio .

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero , si dovrà procedere alla seconda convocazione dell'assemblea che, deve potersi riunire non oltre 10 giorni dalla prima .

L'assemblea in seconda convocazione sarà regolarmente costituita se saranno presenti non meno di un terzo dei partecipanti al condominio .

L'assemblea non potrà inoltre deliberare se non risulti che tutti i condomini siano stati regolarmente invitati .

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata; e cioè rimane valida a deliberare anche se qualcuno dei condomini ( o i suoi rappresentanti ) si assentino o si ritirino per una qualsiasi ragione .

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo , quando ciò sia stato previsto nell'avviso di convocazione ; ma prima di riprendere la nuova discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea con le norme già dette .

I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni eventuale controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'amministratore .

## DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

## Art. 25

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

a) Saranno approvate con la maggioranza normale ( in prima convocazione : con la metà piu' uno dei presenti e non meno della metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione: con un terzo dei partecipanti al condominio le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti :

- 1) rendiconto annuale dell'amministratore ;
- 2) impiego dei residui attivi della gestione ;
- 3) preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante un anno .;

0377436782

- 4) ripartizione delle spese tra i vari condomini;
- 5) preventivo di spese per le opere di manutenzione straordinaria costituzione del fondo speciale occorrente ;
- 6) uso diverso degli appartamenti e locali dei singoli condomini ;
- 7) quant'altro non è compreso negli argomenti per cui occorre una maggioranza speciale .

b) Saranno approvate con maggioranze speciali ( sia in prima che in seconda convocazione con la metà piu' uno dei presenti , purchè rappresentino non meno della metà del valore dell'edificio ) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti :

- 1) approvazione del regolamento di condominio
- 2) modifiche al regolamento di condominio ( art. 1138, terzo comma ) ( esclusi i casi di cui alla seguente lettera d), numeri 1) e 2) ;
- 3) nomina, retribuzione e revoca dell'amministratore ( art. 1136, quarto comma ) ;
- 4) nomina del consiglio dei condomini ;
- 5) liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore ( art. 1136 quarto comma ) ;
- 6) riparazioni straordinarie di notevole entità ( art. 1136 , quarto comma ) ;
- 7) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito per una parte inferiore ai tre quarti del suo valore ( artt. 1128, 1136 , quarto comma )
- 8) scioglimento del condominio nei casi di edificio che può suddividersi in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi ( art. 61 , disposizioni di attuazione ) .

c) Sia in prima che in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti al condominio , che rappresentino non meno dei due terzi del valore dell'intero edificio , le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti :

- 1) innovazioni eseguite per il miglioramento o per l'uso piu' comodo , o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni ( di cui all'art. 1120, primo comma ) ;
- 2) scioglimento del condominio quando per attuare la divisione di un unico edificio in parti autonome, occorranò modifiche allo stato attuale dell'edificio stesso , ed opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenze tra i condomini ( art. 62, disposizione di attuazione, secondo comma ) .

d) Sia in prima che in seconda convocazione con la unanimità dei partecipanti al condominio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti :

- 1) modifiche del presente regolamento che implicano variazioni nei diritti costitutivi o acquisiti ( sulle cose e sui servizi comuni), e del potere di disporre da parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;
- 2) modifiche del regolamento di condominio inerenti i valori proporzionali delle varie quote, quando occorra correggere errori o quando , per le mutate condizioni di una parte dell'edificio ;
- 3) innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato; che ne alterino il decoro architettonico; o che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condominio ( art. 1120, secondo comma ) ;
- 4) innovazioni che producano un cambiamento nella destinazione originaria dell'edificio;
- 5) sopraelevazioni che possa pregiudicare le condizioni statiche o l'aspetto architettonico dell'edificio o , che arrechi una notevole diminuzione di aria e luce ai piani sottostanti ( art. 1127, secondo comma ) ;

0377436782

6) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito totalmente, o per una parte superiore ai tre quarti del suo valore, salvo disposizioni contrarie contenute nel regolamento di condominio o negli altri atti di condominio stesso ( art. 1128, primo comma ).

#### ASSEMBLEE PARZIALI

##### Art. 26

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà ad alcuni soltanto dei condomini, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti o dell'intero condominio, esse deliberazioni potranno essere prese col solo intervento dei proprietari interessati e con le stesse maggioranze innanzi esaminate che sono prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni da prendere.

Possono determinare il bisogno di un tal genere di assemblee le deliberazioni inerenti, per esempio, i solai o muri divisorii, tra condomini aventi le loro quote sovrastanti o contigue; i lastrici solari che ricoprono una parte dell'edificio; ecc.

#### INCAPACITA' DELL'ASSEMBLEA A DELIBERARE

##### Art. 27

Se l'assemblea non riesce a costituirsi né in prima né in seconda convocazione, o se, pur essendosi regolarmente costituita, non riesca a raggiungere le volute maggioranze per deliberare come prescritte dall'art. 28 precedente, si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del Codice Civile, che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'autorità giudiziaria, affinché provveda sull'argomento, in camera di consiglio.

#### VERBALE DELL'ASSEMBLEA

##### Art. 28

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

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

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal presidente, dal segretario e da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

#### OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI

##### Art. 29

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del Codice Civile, secondo comma.

#### CONDOMINI MOROSI

##### Art. 30

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o ritardati pagamenti.

#### SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER LA RESISTENZA IN GIUDIZIO

##### Art.31

Quando l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli, nella spesa della lite, che non sia stato possibile reperire dall'avversario.

#### ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

##### Art. 32

Il presente regolamento è reso esecutivo dal 28.11.2002

Bollo  
E. 10,33

**COMUNE DI  
CODOGNO**

Provincia di Lodi

*Sportello Unico  
per le Attività Produttive*

PRATICA N° 899 / 2002  
PROT. N° 32564



**IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Vista l'istanza inoltrata in data 29 agosto 2002, cui prot. n. 23470, dalla IMPRESA EDILE CONTARDI ANTONIO, avente sede legale in Maleo (LO), Strada Provinciale n. 27, partita IVA n. 00929730158, ed intesa ad ottenere l'autorizzazione per agibilità di n. 2 CAPANNONI AD USO COMMERCIALE siti in Codogno (LO), Via Groppi, identificato catastalmente al Foglio n. 13, Mapp n. 197 Sub. n. 3/4;

Vista la comunicazione di avvio del procedimento trasmessa dallo Sportello Unico di Codogno in data 29 agosto 2002 cui prot. n. 23559, debitamente affissa all'Albo Comunale dal 03 settembre al 18 settembre 2002;

Visto il parere favorevole espresso dalla A.S.L. della Provincia di Lodi in data 20 settembre 2002 cui prot. n. 232/Dip.Prev./Sett.San./NIP/LJC/02/GZ, pervenuta presso lo Sportello Unico in data 17 ottobre 2002;

Vista l'autorizzazione all'agibilità rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Codogno (LO) in data 29 ottobre 2002 cui prot. n. 32309/2002 e pervenuta presso lo Sportello Unico in data 14 novembre 2002, a seguito del pagamento dei diritti di segreteria pari a Euro 51,00;

Vista la dichiarazione del Tecnico incaricato che ha attestato la conformità urbanistico-edilizia delle opere, la prosciugatura dei muri e l'assenza di cause di insalubrità;

Verificata la completezza della documentazione prescritta alla domanda;

Visto il collaudo statico delle opere in c.a., in c.a. precompresso, a struttura metallica; ovvero certificazione di idoneità statica o dichiarazione sostitutiva;

Vista la denuncia catastale;

Vista la dichiarazione di conformità degli impianti eseguita a regola d'arte, ai sensi dell'art. 9 Legge 46/1990;

Visto il progetto per il contenimento del consumo energetico, all'art. 28 Legge 10/1991;

Vista il D. L.vo n. 267/2000;

Visto il D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447;

**SI RILASCIA PROVVEDIMENTO UNICO AUTORIZZATIVO  
PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Alla IMPRESA EDILE CONTARDI ANTONIO, le cui generalità sono riportate in premessa, per i n. 2 CAPANNONI AD USO COMMERCIALE siti in Codogno (LO), Via Groppi, identificati catastalmente al Foglio n. 13, Mapp n. 197 Sub. n. 3/4.

**ALLEGATI**

- Copia del parere favorevole A.S.L.;
- Copia del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Codogno.

Codogno, li 15 novembre 2002

L'ASSESSORE ALLE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE

*Mauro Bonfanti*

IL RESPONSABILE DELLO  
SPORTELLO UNICO

*Dr. Emilio Pezzi*





AZIENDA SANITARIA LOCALE  
DELLA PROVINCIA DI LODI

COMUNE DI CODOGNO  
CAT. X CIA O. FASC. ....  
17 OTT. 2002  
PROT. N° 99037

SETTORE PM E GESTIONE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE

PRATICA N. 899  
R.F. PROT. N. 23470/01

VISTO  
Il Sindaco  
Il Segretario

PRATICA ASSEGNATA A:  
Lodi 20/09/02

DATA 21/10/02 FIRMA

Prot. n. 232/Dip. Prev./Sett. San./NIP/LIC/02/GZ  
(da citare nella risposta)

Spett.le SPORTELLO UNICO  
DEL COMUNE DI CODOGNO

Vista la domanda presentata ai sensi del D.P.R. 425 del 22.04.1994 da  
Impresa Edile Contardi Antonio, con sede legale in Maleo (LO) strada prov. n°27 per  
la costruzione di capannone Foglio 13 mapp. 197 sub 3-4 situato in Codogno (LO)  
Via Groppi di mq. 528.

Eseguito il sopralluogo prescritto in data 19/09/02 e constatato che sono state  
rispettate le norme igienico sanitarie in vigore.  
Si esprime **PARERE FAVOREVOLE**  
per il rilascio della **LICENZA D'USO** per l' unità immobiliare di cui al Foglio 13  
mapp. 197 sub 3-4 situato in Codogno (L.O) Via Groppi .

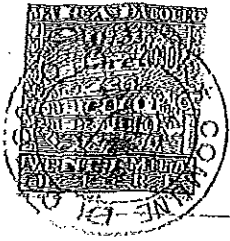
Cordiali saluti.



DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO P.S.A.L.  
(Dr. Eugenio Ariano)

Il Referente per la pratica Sig. Zanoni Graziella tel. 0371/374502 fax: 0371/372494.

ALLEGATO 12/2

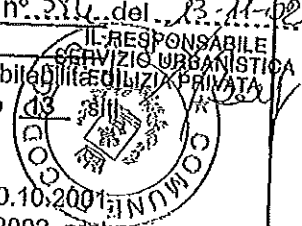


COMUNE DI **CODOGNO**  
 Provincia di **LODI**

Pratica Edilizia N.179/01  
 - parziale -  
 Prot. n. 23470

**AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' COMUNE DI CODOGNO**  
 (Provincia di Lodi)  
 D.P.R. 22.4.1994, n. 425 art. 4  
**IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA**

- Vista l'istanza inoltrata il 29/08/2002 prot. n. 23470 della Ditta IMPRESA EDILE CONTARDI ANTONIO Bolletta n° 394 del 13-11-02 per diritti di segreteria speciali.  
 con sede in MALEO VIA S.P. N. 27 Cod Fisc. 00929730158  
 N. 2 CAPANNONI COMMERCIALI, realizzati sul mappale N. 197 sub. 3/4 del Foglio in VIA GROPPI;



- Visto che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia in data 10.10.2001 prot. n. 18345 e successiva variante presentata con Denuncia Inizio Attività in data 26.6.2002, prot. n. 17504;

- Visto il parere dell'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Lodi in data 20.09.2002;  
 - Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale-Servizio Edilizia privata in data 18.10.2002;

- Vista la dichiarazione del Direttore Lavori che ha attestato la conformità urbanistico-edilizia delle opere, la proscugatura dei muri e l'assenza di cause di insalubrità;

- Verificata la completezza della documentazione prescritta allegata alla domanda, e precisamente:

- collaudo statico delle opere in c.a., in c.a. precompresso, a struttura metallica; ovvero certificato di idoneità statica o dichiarazione sostitutiva;
- denuncia catastale;
- dichiarazioni di conformità degli impianti a regola d'arte, ai sensi art. 9 Legge 46/90;
- dichiarazione del D.L. ex art. 4 DPR n. 425/94;
- dichiarazione di conformità impianto ascensore, ai sensi Legge 46/90;
- deposito progetto di cui alla all'art.28 L. 10/91 per il contenimento del consumo energetico;
- certificato di prevenzione incendi, ovvero dichiarazione sostitutiva che l'attività non rientra tra quelle soggette a visto edilizio;
- adempimenti in merito al superamento delle barriere architettoniche, di cui alla L. 13/89;

- Visti i Regolamenti Comunali di Igiene e di Edilizia vigenti;  
 - Visto il DLgs n. 267/2000;  
 - Visto l'art. 4 del D.P.R. 22.4.1994, n. 425;

**AUTORIZZA L'ABITABILITA'**

delle DUE UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE di cui in premessa, ubicate in questo Comune in VIA GROPPI,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA  
 (Arch. Vinicio Portioli)

Addi, il 29 OTTOBRE 2002

**ALLEGATO 12/3**



## Comune di Codogno

Provincia di Lodi

26845 Via Vittorio Emanuele, 4

Tel (0377) 3141 - Fax (0377) 35646

Cod. Fiscale e P.IVA: 02031600154

E-Mail: [sportellounico@comune.codogno.lo.it](mailto:sportellounico@comune.codogno.lo.it)

Sito Internet: [www.comune.codogno.lo.it](http://www.comune.codogno.lo.it)

Settore Attività Produttive  
Sportello Unico

li, 15 novembre 2002



Spett.le **IMPRESA EDILE CONTARDI ANTONIO**  
**STRADA PROVINCIALE n° 27**  
**MALEO (LO)**

Prot. n. 32562

Rif. Prot. n. 23470/2002 E.P.

**OGGETTO: Richiesta Agibilità – Inseadimento produttivo sito nel Comune di Codogno (LO), Via Groppi – Identificato catastalmente al Foglio n° 13, Mapp. n° 197, Sub. n° 3/4 – Richiedente Impresa Edile Contardi Antonio, avente sede legale in Maleo (LO), Strada Provinciale n° 27 – Pratica n° 899/2002 – Comunicazione rilascio autorizzazione**

Ai sensi del D.P.R. 447/1998, come modificato dal D.P.R. 440/2000, in riferimento alla pratica presentata in data 29 agosto 2002 di cui all'oggetto si comunica che la stessa ha avuto esito **FAVOREVOLE** e che per il ritiro dell'autorizzazione è necessario recarsi presso l'ufficio Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Codogno con la seguente documentazione integrativa:

- copia della presente comunicazione.

Si invita la S.V. a presentarsi presso l'Ufficio suddetto a partire dal 25 novembre 2002, in quanto l'Ufficio stesso risulterà chiuso in quanto organizzatore della 212<sup>a</sup> Fiera Autunnale Città di Codogno.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento

Sportello Unico  
*Matteo Uccellini*  
Geom. Matteo UCCELLINI

OK

Comune di Codogno - Settore Attività Produttive -

Responsabile del Servizio Dott. Emilio Pezzi (interno tel. 205)

Personale Ufficio: Lucilla Maiocchi (tel. 0377/314239), Alessandro Bertolotti (tel. 0377/314237), Matteo Uccellini (tel. 0377/314238)

**ALLEGATO 12/4**

**Fallimento IMPRESA CONTARDI S.r.l. (Fall. 58/2019 Trib. di LODI)**

Per la valutazione dell'unità immobiliare si pone un canone annuo pari a € 22.800,00 per un periodo di disponibilità di anni 6 con normali spese di esercizio.

CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA MENSILE: stima, una volta noto il canone immobiliare, attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa generati per il periodo di disponibilità, dal momento dell'acquisto a quello della rivendita.

TEMPISTICA DELL'INVESTIMENTO E SAGGIO DI SCONTO

n' (anni)	durata del periodo di disponibilità e messa a reddito (max 18 anni)	anni	6	mesi	72
iF (annuo)	saggio di sconto finanziario	% annuo	5,92%	% mensile	0,48%

BILANCIO MENSILE DEL PROPRIETARIO

*aggiustamenti*

attivi	importo	passivi	importo	% ricavi	min	max
affitto	1.900,00 €	ammortamenti:	19	1,0%	0,0%	3,0%
altri ricavi		manutenzioni:	114	6,0%	2,0%	8,0%
		assicurazioni:	38	2,0%	0,0%	2,0%
		servizi:	114	6,0%	2,0%	8,0%
		amministrazione:	38	2,0%	0,0%	4,0%
		imposte:	247	13,0%	7,0%	15,0%
		sfitti ed inesigibilità:	38	2,0%	1,0%	4,0%
ricavi totali	1.900,00 €	costi totali	608	32,0%	12,0%	44,0%

incremento ricavi in percentuale	D% annuale	0,50%	incremento costi in percentuale	D% annuale	1,00%	coeff. attual.	26,60%
	D% mensile	0,04%		D% mensile	0,08%		

d (%)	rivalutazione dell'immobile	D% annuale	0,60%	D% mensile	0,05%	valore in uscita (6 anni)	307.853,67 €
-------	-----------------------------	------------	-------	------------	-------	---------------------------	--------------

VALORE A FLUSSO DI CASSA SCONTATO	297.000,00 €	saggio diretto iD	7,68%	valore immobiliare al termine	307.853,67 €
-----------------------------------	--------------	-------------------	-------	-------------------------------	--------------





**Vista fronte nord**



**Vista fronte nord**



**Vista fronte nord**



**Vista angolo sud-ovest**



**Vista aree esterne fronte nord**



**Vista aree esterne fronte nord**





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna