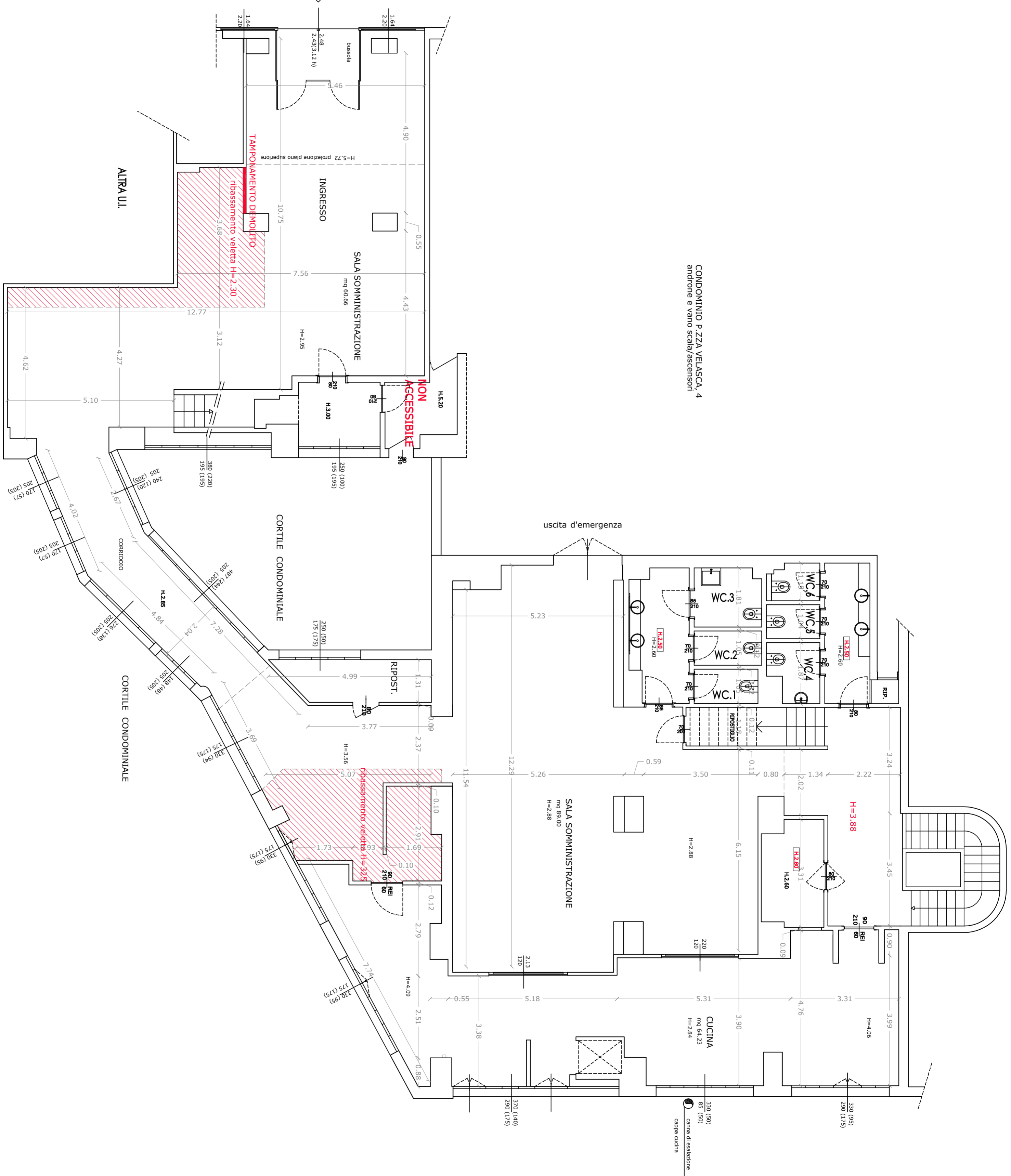


TAVOLA RILIEVO DIFFORMITA'

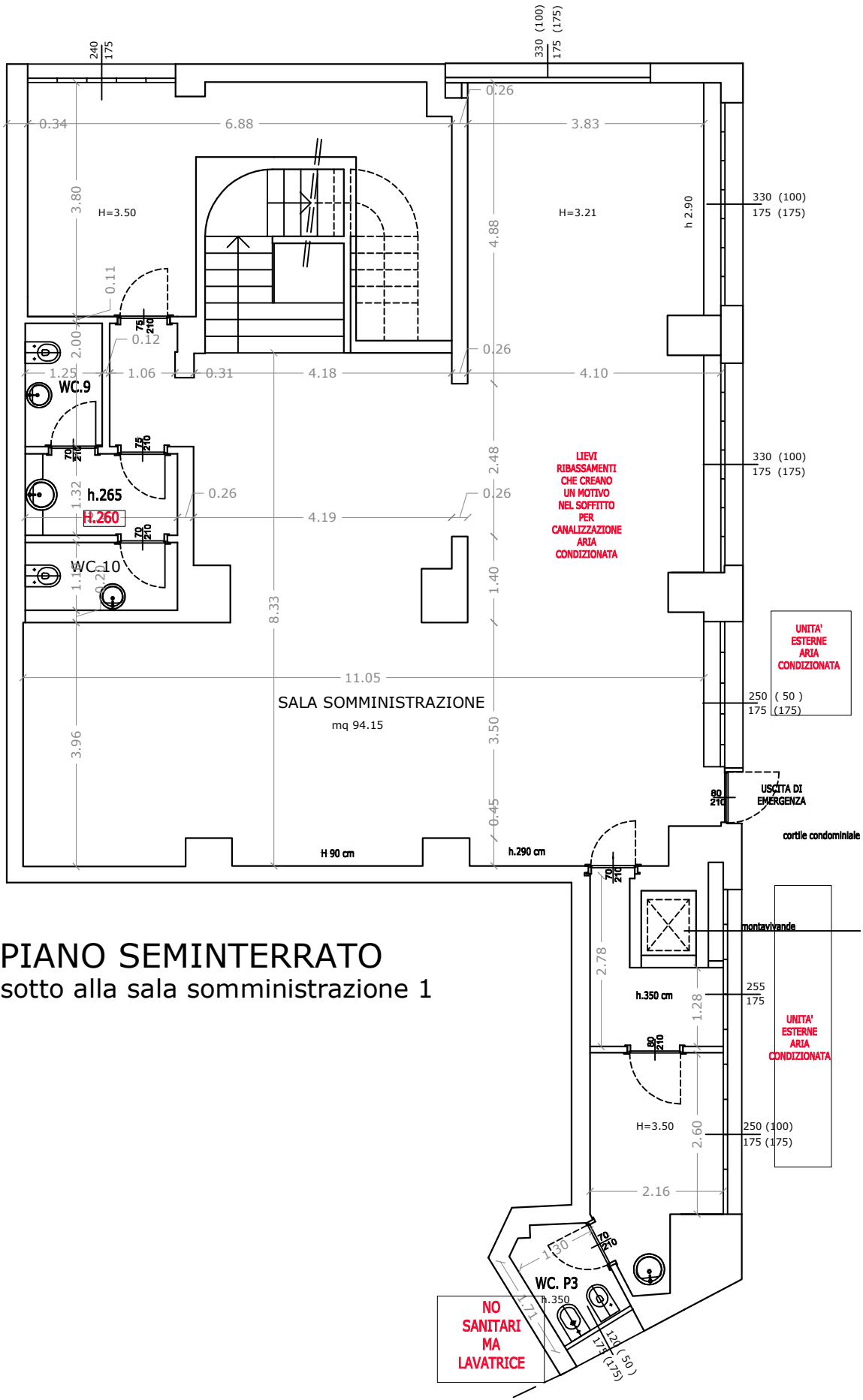
CONDOMINIO P.ZZA VELASCA, 4  
androne e vano scala/ascenti

Piazza Velasca

Ingresso Principale  
Main entrance



PIANO TERRA



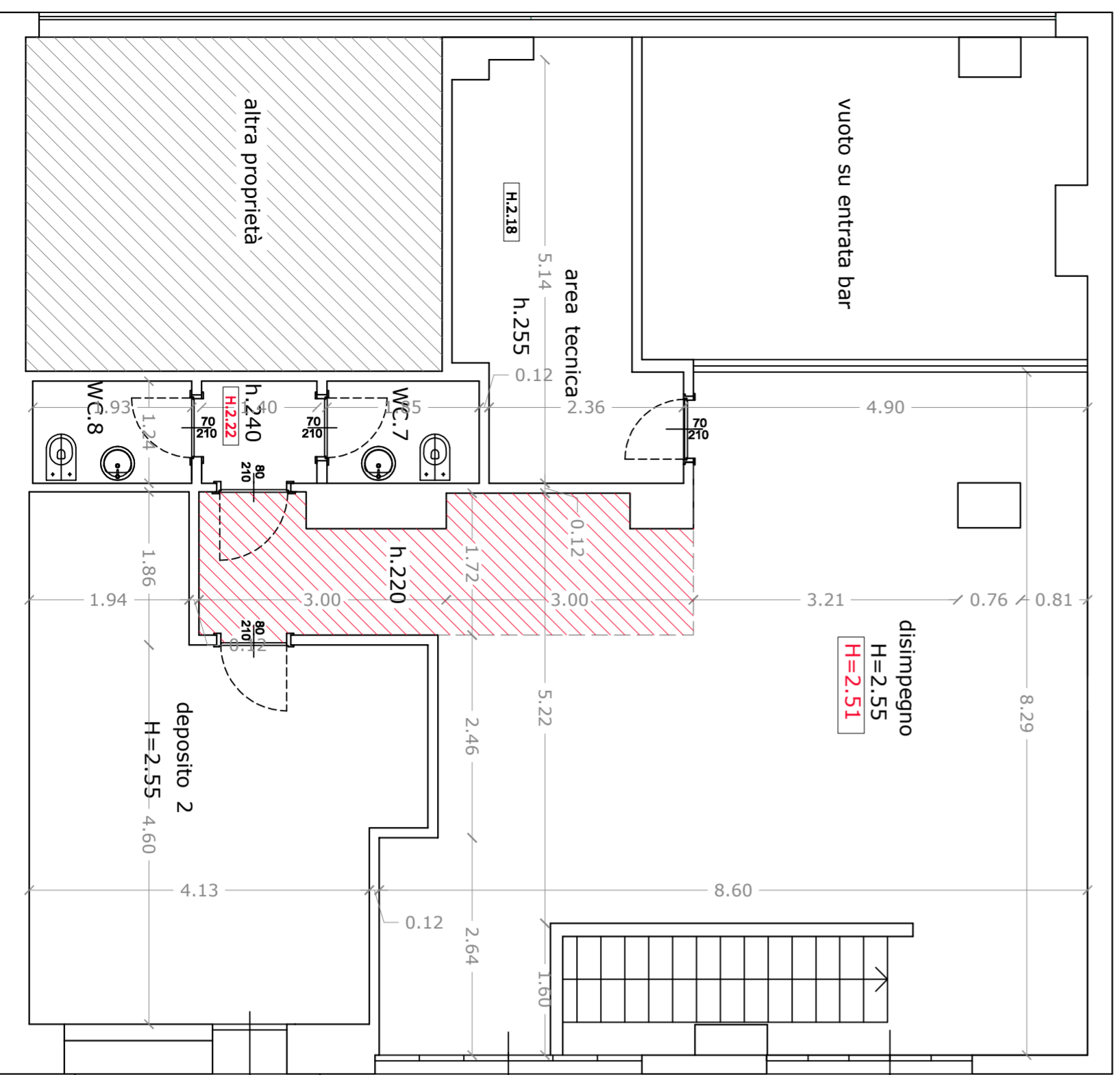
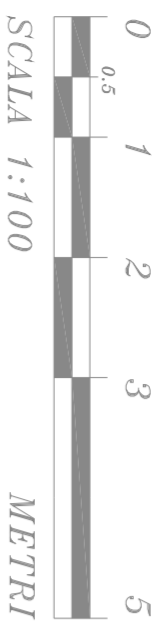
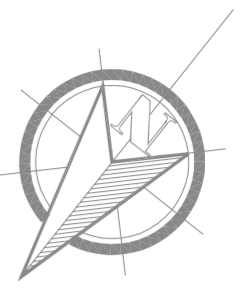
**PIANO SEMINTERRATO**  
sotto alla sala somministrazione 1

**NO SANITARI  
MA  
LAVATRICE**

**LIEVI RIBASSAMENTI  
CHE CREANO  
UN MOTIVO  
NEL SOFFITTO  
PER  
CANALIZZAZIONE  
ARIA  
CONDIZIONATA**

**UNITA'  
ESTERNE  
ARIA  
CONDIZIONATA**

**UNITA'  
ESTERNE  
ARIA  
CONDIZIONATA**



disimpegno  
H=2.55  
H=2.51

altra proprietà

vuoto su entrata bar

H.2.18  
h.2.55

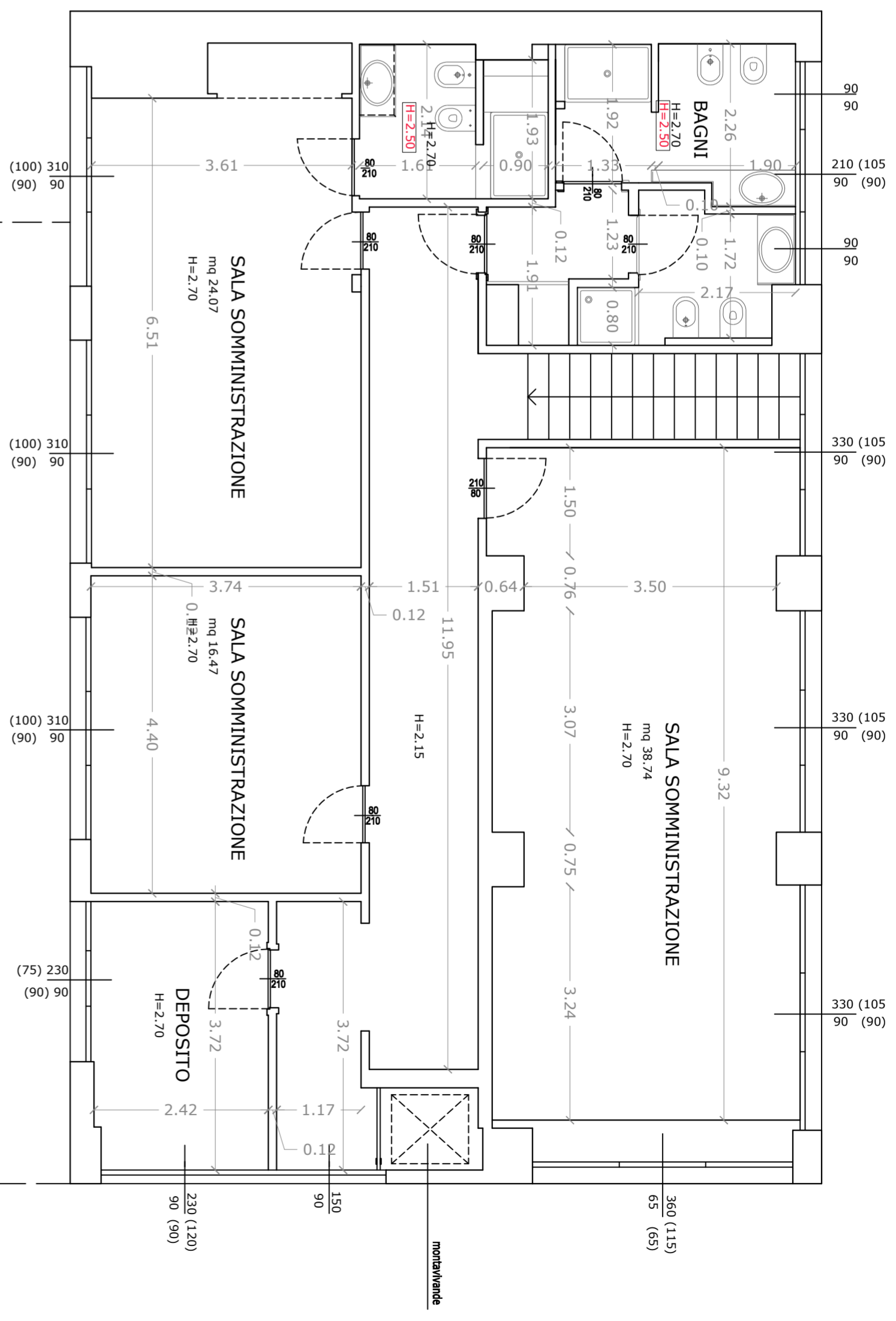
h.2.40  
H=2.22

deposito 2  
H=2.55 4.60

90(90)  
240(160)

325 (80)  
130 (130)

325 (90)  
240 (240)



BAGNI  
H=2.70  
H=2.50

SALA SOMMINISTRAZIONE  
mq 24.07  
H=2.70

SALA SOMMINISTRAZIONE  
mq 16.47  
H=2.70

DEPOSITO  
H=2.70

SALA SOMMINISTRAZIONE  
mq 38.74  
H=2.70

360 (115)  
65 (65)

montavivande

**PIANO PRIMO-AMMEZZATO**  
sopra la sala somministrazione 1

**PIANO PRIMO-AMMEZZATO**

## REGOLAMENTO CONDOMINIALE

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1°) Ciascun condomino per il proprio appartamento si obbliga, in via reale come in via personale tanto in proprio quanto per i propri eredi ed aventi causa fra tutti quanti solidamente ed individualmente ad osservare il presente regolamento; e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che nell'interesse comune venissero applicati dall'amministratore a seguito di deliberazione legale dell'assemblea dei condomini stessi; fermi tutti i diritti acquisiti da ciascun condomino in base al contratto di acquisto.

Art. 2°) Sono comuni pro indiviso fra tutti i condomini e dovranno restare indivisi al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolari esclusa ogni rinuncia:

- a) l'area tutta, quale determinata dai confini dello stabile con le pubbliche vie e con le proprietà dei terzi;
- b) l'andito di ingresso;
- c) i locali ad uso del portinaio;
- d) gli accessi, i vani delle scale, le scale, i vani ed i corridoi di accesso ai locali sotterranei;
- e) le fondazioni, i muri maestri, il muro divisorio fino alla mezzaria, e la copertura dello stabile;
- f) i locali per i contatori dell'acqua potabile per l'impianto del termosifone, i vani, degli ascensori;
- g) le tubazioni ad uso comune dell'acqua e del gas; le condutture elettriche ed i campanelli per la parte comune degli impianti, il locale adibito a cabina elettrica; le condutture di smaltimento; le canne dei camini;
- h) l'impianto ed il macchinario del riscaldamento;

i) l'impianto ed il macchinario degli ascensori dei quali non hanno parte la proprietà al piano terreno ed ai piani sotterranei.

Art. 3°) L'alienazione, l'ipoteca, il sequestro di un appartamento si intendono efficaci di diritto solo per la quota delle parti dell'edificio di competenza del detto appartamento.

Art. 4°) I condomini sono investiti di tutti i privilegi della proprietà ma i singoli condomini, nel comune interesse del godimento delle porzioni singole di stabile, si obbligano per sé ed aventi causa eredi e successori, e locatori al rispetto dei seguenti patti:

E' vietato ai singoli proprietari:

a) ogni godimento che possa arrecare pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti di esso; che per effetto di rumori e simili aventi, per ragioni di ordine morale, contrastino col decoro e col carattere di signorilità propria della casa che si suol destinare ad uso civile di abitazione e di studi professionali e commerciali di tutto decoro. I proprietari non potranno destinare nè lasciar destinare i locali loro spettanti ad uso camere di affitto scuole di musica di canto e di ballo, asili di infanzia e ricoveri, laboratori rumorosi; case di salute gabinetti di cura per malattie che siano infettive e contagiose, dandosi atto che tali specificazioni sono esemplificative e non tassative;

b) di applicare mostre e pubblicità qualsiasi sulla facciata dello androne e sulle scale; mentre potranno applicarsi decorose targhe indicative sugli ingressi degli appartamenti e uffici e immediatamente a lato di essi, sulla facciata dell'androne che verrà all'uopo predisposto.

c) di fare varianti all'immobile che possano pregiudicarne la simmetria e l'estetica, la solidità e la sicurezza. Ogni altra variante che possa avere attinenza con la struttura organica, la stabilità e l'aspetto esterno dell'immobile dovrà riportare l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari.

d) di occupare in qualsiasi modo ed anche temporaneamente, per uso che non sia di interesse comune, locali e spazi di ragione comune. I comproprietari dello stabile che intendono apportare modifiche interne ai loro appartamenti dovranno darne avviso all'amministratore onde abbia la sicurezza che nessun pregiudizio venga arrecato alla solidità dell'immobile dovranno i comproprietari, nel fare eseguire tali opere avere cura di procurare la minima molestia possibile agli altri condomini. Intendendo i proprietari affittare vuoti o ammobiliati tutti i locali di loro proprietà dovranno tenere presente la destinazione dello stabile, in modo che gli affittuari non contrastino con il decoro e con la signorilità dello ambiente stesso; assumendosi ogni responsabilità ed obbligandosi inoltre a far osservare all'inquilino il regolamento del condominio. L'amministratore deve essere preavvisato e darne benestare dopo esperite le indagini del caso; comunque gli inquilini dovranno rispettare come i condomini il regolamento della casa che sarà redatto dall'amministratore.

Art. 5°) Amministratore. L'Amministratore è nominato dall'Assemblea o può essere scelto fra estranei al Condominio.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea.

L'Amministratore può farsi coadiuvare, sotto la propria responsabilità, da persona di sua fiducia.

I poteri ed i compiti dell'Amministratore sono stabiliti dagli artt. 1130 - 1131 e 1133 c.c.

L'assunzione ed il licenziamento del portiere saranno fatti dall'amministratore su deliberazione dell'assemblea.

Qualora l'amministratore fosse dimissionario o revocato, la sua gestione avrà limite con la consegna dei conti e documenti al successore, la quale dovrà avvenire entro un mese dalla nuova nomina. Se tale nomina dovesse subire un ritardo la consegna dovrà essere fatta ai consultori del condominio nel termine suddetto.

Art. 6°) Assemblea. L'Assemblea è convocata una volta all'anno in via ordinaria, per l'approvazione del rendiconto dell'Amministratore, del riparto delle spese, del preventivo e per nomina dell'Amministratore.

Per la sua costituzione e per la validità delle deliberazioni, valgono le disposizioni di legge.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare all'Assemblea da persona, anche estranea al condominio, munita di delega scritta. Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

Le deliberazioni in cui abbiano diritto di voto gli inquilini dei condomini, sono prese separatamente all'inizio o alla fine della riunione. Gli inquilini non hanno diritto ad assistere alla discussione e votazione delle altre deliberazioni, se non sono a ciò ammessi dall'Assemblea.

Art. 7°) Convocazione dell'Assemblea. L'avviso di convocazione può essere comunicato ai condomini, oltre che per posta, anche per mezzo di agenzia di recapito, corriere od altro incaricato, che, al momento della consegna, si farà

rilasciare ricevuta.

Si considera pervenute al condomino l'avviso consegnato al portiere dell'abitazione, se diverso dall'edificio condominiale, o ad una delle altre persone previste dall'art. 139 II e III comma c.p.c.

Se un condomino fosse irreperibile all'indirizzo comunicato all'Amministratore, la convocazione sarà depositata nella portineria condominiale, considerandosi tale deposito come comunicazione a tutti gli effetti.

E' fatta salva la possibilità di ricorrere ad altre idonee forme di comunicazione, ove necessario.

Art. 8°) Consiglio dei Condomini. L'Assemblea può nominare un Consiglio di Condomini, detti Consulteri, composto di tre persone.

Il Consiglio sarà consultato dall'Amministratore quando lo riterrà opportuno.

Anche i singoli consultori potranno chiedere all'Amministratore chiarimenti sul suo operato.

Art. 9°) Obblighi dei Condomini verso l'Amministratore. I condomini sono tenuti a mostrare all'Amministratore, a semplice richiesta, il rogito di acquisto. In caso di vendita o comunque, di alienazione dell'unità immobiliare, l'acquirente, entro un mese dal trasferimento di proprietà, dovrà far avere all'Amministratore copia del titolo di acquisto, affinché sia presa nota della variazione.

L'amministratore ha facoltà di ispezionare l'interno degli appartamenti e farli ispezionare dai suoi incaricati muniti di regolare mandato, per eseguire i lavori di interesse generale, nonché per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni. Nel valersi di questa facoltà l'amministratore avrà riguardo alla natura ed al carattere di urgenza del lavoro e del-

l'accertamento in relazione al minimo disturbo possibile da recare agli utenti dei locali da ispezionare.

Art. 10°) Rendiconto dell'Amministratore e Preventivo. L'Amministratore compila ogni anno un rendiconto della propria gestione ed un preventivo delle spese occorrenti per l'esercizio successivo. Tali documenti, accompagnati dai piani di riparto, saranno inviati in copia ai condomini con l'avviso di convocazione dell'Assemblea, per il loro esame. Dalla spedizione della raccomandata sino alla data fissata per l'Assemblea, l'Amministratore terrà a disposizione dei condomini, nel proprio ufficio, i documenti giustificativi delle spese e delle entrate.

L'esercizio decorrerà dal 1° maggio e terminerà al 30 aprile di ogni anno.

Art. 11°) Riscossione dei contributi. I condomini sono tenuti a versare all'Amministratore i contributi dovuti in base al piano di ripartizione entro dieci giorni dall'approvazione del consuntivo.

La riscossione dei contributi in base al preventivo avverrà in due rate anticipate: la prima, pari al 50%, entro venti giorni dall'approvazione del preventivo e la successiva dopo sei mesi dalla prima.

Art. 12°) Mancato pagamento - Sanzioni. Il condomino moroso sarà tenuto a versare all'Amministrazione, quale risarcimento del danno a sensi del II comma dell'art. 1124 c.c., l'interesse di mora pari al tasso passivo praticato su piazza dalle Banche per le aperture di credito in conto corrente.

Art. 13°) Il servizio di riscaldamento funzionerà per il tempo e con le modalità stabilite dalle vigenti disposizioni di legge.

Non si potrà, da parte di nessun condomino, aumentare per proprio conto il numero dei radiatori del calorifero, nè, senza il consenso dell'amministratore, spostarne il collocamento.

Qualora uno o più condomini eliminassero uno o più radiatori, sarà facoltà dell'amministratore di sollevare detti condomini di quella parte di spese che a suo giudizio insindacabile risultasse effettivamente minore per il risparmio eventuale del combustibile.

Art. 14°) Le spese comuni saranno ripartite come segue :

- a) quelle di interesse generale come l'assegno dell'amministratore, salario del portiere, contingenza illuminazione, fognatura, acqua potabile, tassa immondizie, assicurazioni, varie, le ripartizioni delle parti comuni, manutenzione generale che fosse dovuta per legge e per regolamento urbano, o per patto di questo o di qualunque altro regolamento che venisse adottato per deliberazione dell'assemblea; saranno ripartite fra tutti i condomini proporzionalmente nella misura di tanti millesimi come dall'art. 15° più particolarmente come dalla tabella allegata.
- b) quelle per la manutenzione e ricostruzione della scala secondo l'art. 1124 del c.c.
- c) le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte dei solai, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani uno all'altro soprastanti, secondo le norme dell'articolo 1125 c.c.
- d) le spese per la manutenzione e ricostruzione dei lastrici solari ad uso esclusivo saranno suddivise secondo le norme dello articolo 1126 c.c.
- e) le spese del calorifero saranno ripartite fra tutti i condomini in base ai metri cubici di ogni locale ed annessi servizi, secondo la tabella allegata sub b); a tale proposito resta convenuto che nessuno dei proprietari potrà

sottrarsi al concorso delle spese di riscaldamento.

f) Ascensori. Le spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria degli ascensori sono ripartite fra i condomini che ne sono comproprietari in relazione all'altezza delle singole unità dal suolo ed alla loro superficie, secondo la tabella allegata sub C) a questo regolamento.

Qualora abbiano a subentrare modifiche d'uso rispetto a quello indicato nella tabella, opererà il criterio per cui i proprietari di appartamenti adibiti ad uso diverso di abitazione, che comporta l'accesso abituale di clienti o persone estranee o l'impiego di più di due dipendenti, dovranno corrispondere il 10% (diecipercento) in più della quota che loro competerebbe in base ai criteri di cui al primo comma. Tale somma sarà dedotta, in proporzione, dalle unità immobiliari non tenute al suddetto supplemento.

Art. 15°) Il valore dello stabile viene calcolato in base ai millesimi come da tabella sub a).

Art. 16°) Ogni controversia fra i condomini e fra questi e l'amministratore avente per oggetto l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e del regolamento di condominio, circa i diritti ed i doveri dell'amministratore, dovrà essere sottoposto dalle parti al giudizio dei consultori che cercheranno quali arbitri amichevoli compositori, di conciliare e definire le controversie, ed in difetto presenteranno il loro giudizio alle parti le quali potranno portare la controversia alla cognizione del giudice.

Art. 17°) Fondo di riserva. L'Assemblea potrà deliberare di costituire un fondo di riserva per le spese e le evenienze straordinarie. E', comunque, costituito un fondo di riserva per le indennità spettanti al personale dipendente dal Condominio, alla cessazione del rapporto di lavoro.

In ogni caso, l'Amministratore costituirà in fondo di riserva eventuali ecce-

denze o sopravvenienze attive.

Art. 18°) Rinvio. Per tutto quanto non contemplato da questo regolamento valgono le norme di legge.

CONDOMINIO DI PIAZZA VELASCA N° 4

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA

DEL 9 LUGLIO 1982

[redacted] presso lo Studio dell'Avv. Salvini n. 10 - si è riunita alla seconda convocazione, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) - Approvazione del rendiconto per l'esercizio 1/5/81 - 30/4/82.
- 2) - Nomina dell'Amministratore previa determinazione dell'emolumento.
- 3) - Nomina del Consiglio dei Condomini.
- 4) - Approvazione del preventivo e lavori manutenzione dal 1/5/82 al 30/4/83.
- 5) - Richiesta del portiere per rimborso spese di pulizia.
- 6) - Progetto di modifica di alcuni articoli del regolamento condominiale.
- 7) - Varie ed eventuali.

[redacted] presenti Condomini :

mill.	85
"	204,5
"	34
"	50
"	30
"	25
"	28
"	27
"	40
"	105
"	42
<hr/>	
mill.	670,5
=====	

[redacted] presente il Sig. Avv. [redacted]  
[redacted] tario il Rag. Dino [redacted]

Il Presidente constatato che sono presenti o rappresentati per delega n. 13 Condomini su 21 per complessivi millesimi 670,5 e che pertanto, l'Assemblea è in grado di deliberare, invita i convenuti a discutere e deliberare in merito agli argomenti all'ordine del giorno.

PUNTO PRIMO

Approvazione del rendiconto per l'esercizio 1.5.1981 - 30.4.1982.

L'Amministratore ricorda che il rendiconto è stato trasmesso al

Sì  
al  
in  
to  
Ge  
st

Il Presidente mette quindi in votazione il rendiconto ed il riparto spese, copia dei quali, siglati dal Presidente e dal Segretario, è allegata al presente verbale come parte integrante. L'Assemblea approva all'unanimità.

#### PUNTO SECONDO

##### Nomina dell'Amministratore previa determinazione dell'emolumento.

Il Presidente mette in discussione il secondo argomento, facendo presente che esso comporta due diverse decisioni: la determinazione dell'emolumento e la nomina dell'Amministratore. Il Presidente propone di determinare l'emolumento dell'Amministratore per l'anno 1982/83 in L. 3.500.000.= (Tremilioncinquecentomila), oltre al rimborso delle spese di amministrazione; messa ai voti la proposta viene approvata all'unanimità. All'unanimità l'Assemblea conferma quale Amministratore per l'esercizio 1982-1983 il Rag. [REDACTED] ni.

#### PUNTO TERZO

##### Nomina del Consiglio dei Condomini.

[REDACTED] Si-  
8.

#### PUNTO QUARTO

##### Approvazione del preventivo e lavori manutenzione dall'1.5.1982 al 30.4.1983.

L'Amministratore illustra ai Condomini il preventivo delle spese, già trasmesso insieme alla lettera di convocazione ed i criteri seguiti nel formularlo e dà alcuni chiarimenti richiesti dal Dott. Rossano e Geom. Mazzola per le spese di riscaldamento ed in particolare alla previsione relativa al costo del combustibile. L'Assemblea approva all'unanimità il preventivo nella somma totale di L. 80.000.000.= (Ottantamiliioni) e dà mandato all'Amministratore di curare la riscossione dei contributi con lo stesso criterio seguito negli esercizi precedenti.

#### PUNTO QUINTO

##### Richiesta del portiere per rimborso spese di pulizia.

L'Amministratore fa presente che il portiere con sua lettera del 30.4.1982 ha chiesto che il condominio gli riconosca una piccola somma mensile quale contributo alle spese per la pulizia delle stabile e per la sua sostituzione nei compiti di custodia del portone nel tempo necessario alle pulizie. L'Assemblea all'unanimità, decide di assegnare al portiere Sergio Cella quale rimborso delle spese da lui affrontate per la pulizia delle stabile e la sua sostituzione nei compiti di custodia durante lo svolgimento delle pulizie stesse, la somma di L. 40.000.= (Quarantamila) mensili. Raccomanda però che sia assicurata in permanenza la custodia del portone durante le ore di apertura e dà mandato all'Amministratore di vigilare in tal senso.

#### PUNTO SESTO

##### Progetto di modifica di alcuni articoli del regolamento condominiale.

L'Amministratore illustra ai Condomini il progetto di modifica del regolamento condominiale proposto all'Assemblea in esecuzione della delibera in data 25 giugno 1980. Tale progetto è già noto ai Condomini per essere stato inviato a ciascuno di loro insieme all'avviso di convocazione di questa Assemblea.

Il Presidente dà lettura degli articoli di cui si propone la modifica e li illustra.

L'Assemblea all'unanimità approva la modificazione degli articoli 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 17 - 18 che vengono approvati nel testo proposto che si allega come parte integrante a questo verbale (allegato 1).

L'Assemblea all'unanimità approva altresì l'aggiunta, all'art. 14 del regolamento condominiale vigente, del seguente testo contrassegnato col paragrafo "f) ascensori" :

"Le spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria degli ascensori sono ripartite fra i condomini che ne sono comproprietari in relazione all'altezza delle singole unità dal suolo ed alla loro superficie, secondo la tabella allegata sub C) a questo regolamento.

Qualora abbiano a subentrare modifiche d'uso rispetto a quello indicato nella tabella, opererà il criterio per cui i proprietari di appartamenti adibiti ad uso diverso di abitazione, che comporti l'accesso abituale di clienti o persone estranee o l'impiego di più di due dipendenti, dovranno corrispondere il 10% (dieci per cento) in più della quota che loro competerebbe in base ai criteri di cui al primo comma. Tale somma sarà dedotta, in proporzione, dalle unità immobiliari non tenute al suddetto supplemento".

L'Assemblea approva all'unanimità la tabella per la ripartizione delle spese ascensori (tabella C) che si allega come allegato due del presente verbale.

#### PUNTO SETTIMO

##### Varie ed eventuali.

Il Presidente invita i Condomini a far presente eventuali argomenti da trattare in questa sede.

Ministero de  
immobiliare  
sono rumori

provocati sia dagli avventori del locale stesso che uscendo si intrattengono a berciare sulla porta, sia dal ripetuto alzare ed abbassare le saracinesche del locale. Chiede perciò che l'Amministratore voglia invitare il proprietario delle unità immobiliari a prendere le opportune iniziative affinché abbia a cessare il disturbo provocato dal suddetto locale. Si riserva comunque di adottare nella sede competente le opportune misure.

Null'altro essendovi da deliberare, l'Assemblea viene sciolta alle ore 18.

Si omette di trasmettere gli allegati uno e due in quanto già in possesso dei Signori Condomini che li hanno avuti con l'avviso di convocazione. Si allega invece la pagina n. 8 del regolamento col testo dell'ultima parte dell'art. 14 approvato in Assemblea.

sottrarsi al concorso delle spese di riscaldamento.

f) Ascensori. Le spese per l'esercizio e la manutenzione ordinaria degli ascensori sono ripartite fra i condomini che ne sono comproprietari in relazione all'altezza delle singole unità dal suolo ed alla loro superficie, secondo la tabella allegata sub C) a questo regolamento.

Qualora abbiano a subentrare modifiche d'uso rispetto a quello indicato nella tabella, opererà il criterio per cui i proprietari di appartamenti adibiti ad uso diverso di abitazione, che comporta l'accesso abituale di clienti o persone estranee o l'impiego di più di due dipendenti, dovranno corrispondere il 10% (diecipercento) in più della quota che loro competerebbe in base ai criteri di cui al primo comma. Tale somma sarà dedotta, in proporzione, dalle unità immobiliari non tenute al suddetto supplemento.

Art. 15°) Il valore dello stabile viene calcolato in base ai millesimi come da tabella sub a).

Art. 16°) Ogni controversia fra i condomini e fra questi e l'amministratore avente per oggetto l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e del regolamento di condominio, circa i diritti ed i doveri dell'amministratore, dovrà essere sottoposto dalle parti al giudizio dei consultori che cercheranno quali arbitri amichevoli compositori, di conciliare e definire le controversie, ed in difetto presenteranno il loro giudizio alle parti le quali potranno portare la controversia alla cognizione del giudice.

Art. 17°) Fondo di riserva. L'Assemblea potrà deliberare di costituire un fondo di riserva per le spese e le evenienze straordinarie. E', comunque, costituito un fondo di riserva per le indennità spettanti al personale dipendente dal Condominio, alla cessazione del rapporto di lavoro.

In ogni caso, l'Amministratore costituirà in fondo di riserva eventuali ecce-

CONDOMINIO DI PIAZZA VELASCA 4

M I L A N O

A V V E R T E N Z E

al progetto di (parziale) modifica del regolamento condominiale.

Signori Condomini,

Come loro ricorderanno, nel corso dell'Assemblea del 25 giugno 1980, si chiarì che il regolamento che ora regge il Condominio ha natura contrattuale e non può, quindi, essere sostituito totalmente senza l'approvazione di tutti i condomini, nessuno escluso.

E', peraltro noto che non tutte le disposizioni contenute in un regolamento contrattuale hanno il medesimo valore. Alcune, infatti costituiscono a favore dei singoli condomini veri e propri diritti soggettivi e non possono essere modificate se non con il consenso di tutti. Altre concernono le modalità di gestione delle cose comuni, e possono benissimo essere modificate a maggioranza.

La ricordata Assemblea del 25 giugno 1980 deliberò di ritoccare le parti modificabili del vecchio regolamento, dando incarico all'Amministratore, con l'assistenza del legale del Condominio, di predisporre un testo coordinato, in cui fossero conservate le disposizioni non modificabili del regolamento vigente ed inserite le modificazioni proposte.

In esecuzione di tale delibera ho predisposto il testo che accludo e che sarà sottoposto alla decisione della prossima assemblea, convocata per i giorni.

Nel ritoccare il regolamento ho cercato di eliminare "il troppo e il vano" per ottenere, per quanto possibile, un testo agile e di facile interpretazione.

Ho, perciò, cancellato numerose parti del vecchio testo che non erano altro che la pedestre e superflua ripetizione di articoli del codice civile.

In altre parole, mi sono attenuto agli stessi criteri che avevo illustrato alle "avvertenze" che precedevano la proposta di un nuovo regolamento, presentata alla citata assemblea del 25 giugno 1980, proposta che, poi, non si potè prendere in considerazione, perchè si accertò l'origine pattizia del vigente regolamento.

Questo rimarrà, così in vigore nelle parti che maggiormente avevano interessato alcuni condomini (art. 4).

Anche la tabella per la ripartizione delle spese dello ascensore è quella stessa che avevo predisposto per la più volte ricordata Assemblea.

Ricordo a lor signori che è possibile deliberare sui criteri di ripartizione di questa spesa, in quanto nulla il vigente regolamento dispone in merito.

Nel testo allegato, le modifiche sono scritte in carattere più piccolo, per meglio evidenziare le parti sostituite. Gli articoli nuovi sono anche muniti di "rubriche" ("Amministratore"; "Riscossione dei contributi" ecc.) che potranno essere, volendo eliminate oppure generalizzate, aggiungendole anche ai vecchi articoli.

All'Assemblea spetterà, comunque, ogni decisione.

Milano, 18 Giugno 1982

L'AMMINISTRATORE



ATTESTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ultima planimetria in atti  
 Data: 01/08/2019 - n. 777027 - Richiedente: MNCVCN79M28F839G  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

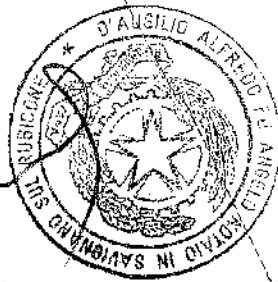
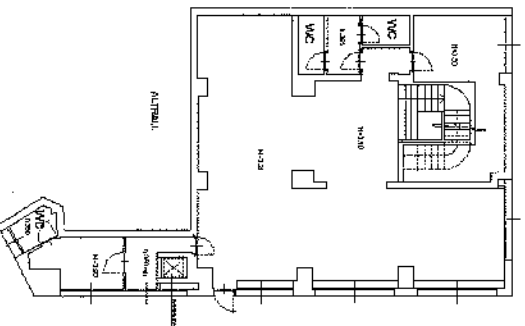
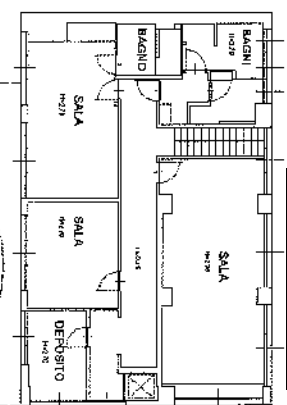
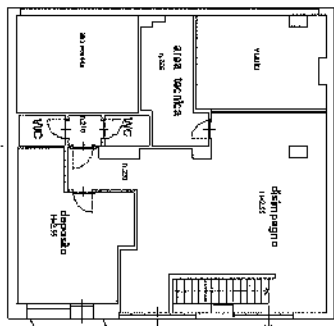
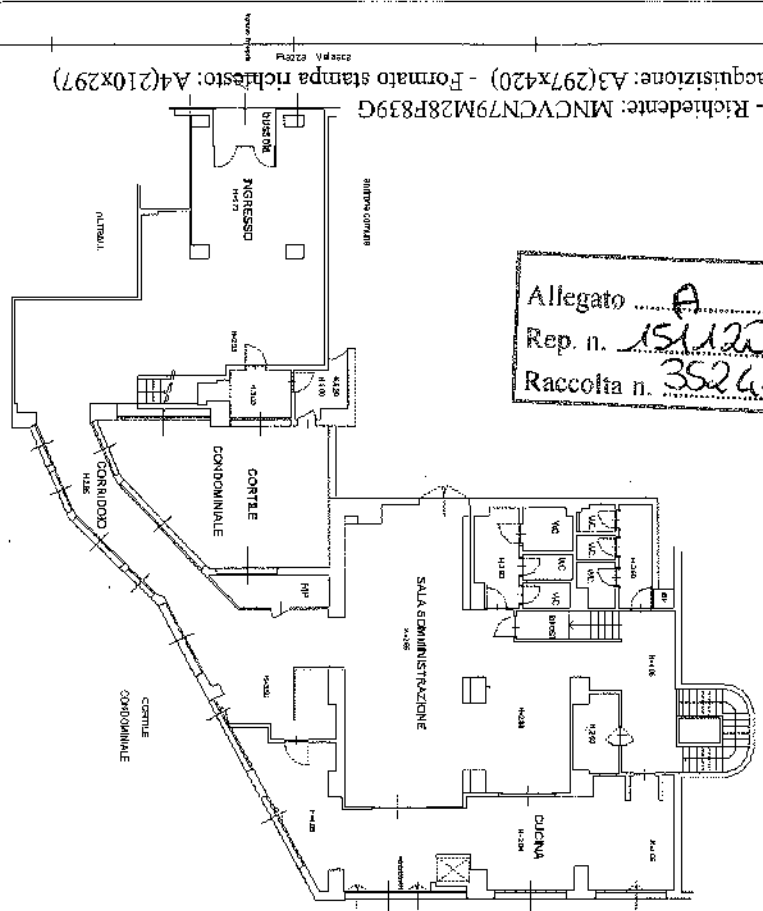
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
**Milano**

Dichiarazione protocollata n. **M10036362** del **02/08/2018**  
 Comune di **Milano**  
 Piazza Velasca

Identificativi Catastali:  
 Sezione: **437**  
 Foglio: **139**  
 Particella: **139**  
 Subalterno: **703**

Completata da:  
 Località:  
 Tipo:  
 Genere:  
 Prov:

Allegato **A**  
 Rep. n. **15120**  
 Raccolta n. **35246**



*Signature*

*Step 1  
 Step 2  
 Step 3*

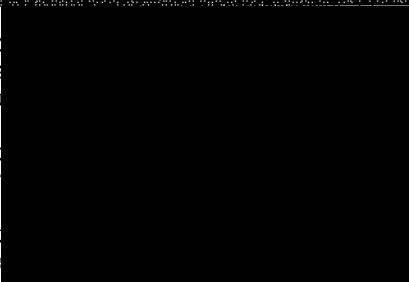
*Signature*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2019 - Comune di MILANO (E2105) - < Foglio: 437 - Particella: 139 - Subalterno: 703 >  
 PIAZZA VELASCA n. 4 piano: T-S1;



Dati proprietario

No. Ra. In. N. Co. Pr. C. Co. Te.



B  
5120  
35246

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15146 - 015932 / 13  
Registrato il 04/06/2013  
Valido fino al 04/06/2023

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Pietro Folcioni  
Numero di accreditamento 1158

Dati catastali

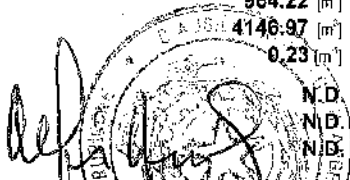
Comune catastale MILANO Sezione Foglio 437 Particella 139

Subalterno da da da da  
703

*Fuoco: Folcioni*

Dati edificio

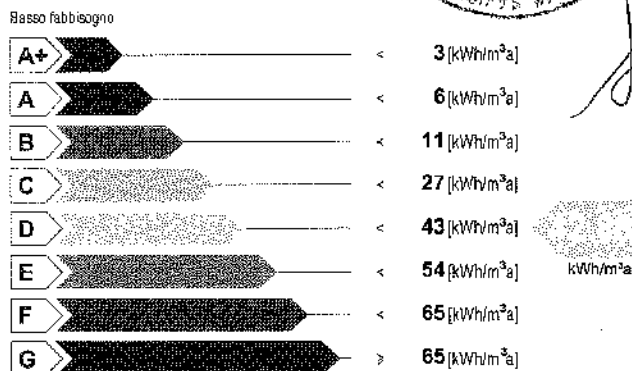
Provincia MILANO  
Comune MILANO  
Indirizzo PIAZZA VELASCA, 4  
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre 15 aprile  
Gradi giorno 2404[GG]  
Categoria dell'edificio E.5  
Anno di costruzione 1946-1960  
Superficie utile 965.93 [m<sup>2</sup>]  
Superficie disperdente (S) 964.22 [m<sup>2</sup>]  
Volume lordo riscaldato (V) 4146.97 [m<sup>3</sup>]  
Rapporto S/V 0.23 [m<sup>2</sup>]  
Progettista architettonico N.D.  
Progettista impianto termico N.D.  
Costruttore N.D.



Mappa

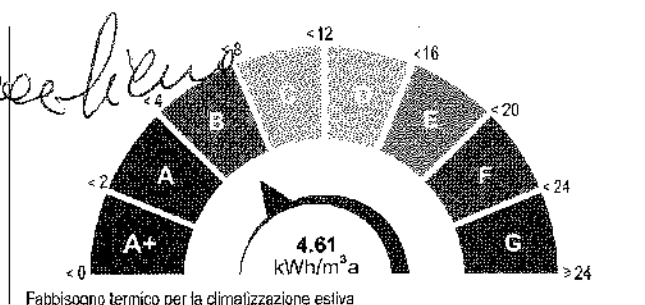


Classe energetica - EP<sub>n</sub> Zona climatica E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 11.28 [kWh/m<sup>2</sup>a]

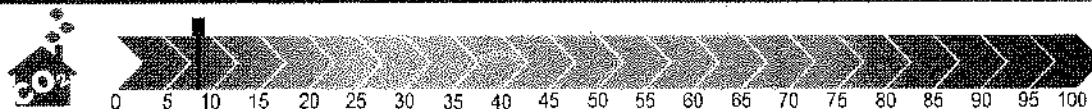
Classe energetica - ET<sub>c</sub>



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co<sub>eq</sub>

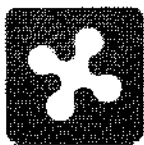


8.57 [kg/m<sup>2</sup>a]

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 04/06/2023



1514601593213



Indicatori di prestazione energetica

Table with 2 columns: Indicator name and value. Includes Fabbisogno annuo di energia termica, Fabbisogno di energia primaria, Contributi, Efficienze medie, and Altri usi energetici.

Specifiche impianto termico

Table with 4 columns: Tipologia impianto, Riscaldamento, ACS, Combinato. Includes details on generation system, condensation, and other technical specifications.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 6 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni, Risparmio, Priorità intervento, Classe energetica raggiunta, Riduzione CO2eq. Lists various energy-saving measures like insulation and boiler replacement.

Note

Cointestatario: Stefano Signorotto C.F: SGNSFN68L20F205F. Tipi apparecchio: N.1 Generatore a gas ad accumulo per sola produzione di acqua calda sanitaria.

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i.

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Oreghello regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.

Vertical text on the left side: ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 04/06/2023



BONIFICO IN EURO IN ITALIA O IN ALTRI PAESI SEPA® CON ADDEBITO IN CONTO CORRENTE O SU CARTA



Spett. Intesa Sanpaolo S.p.A.

Filiale di **CESENATICO**

Il sottoscritto Cliente, in qualità di **INTESTATARIO** oppure **DELEGATO** del conto, chiede di eseguire il seguente bonifico

BANCA **INTESA SANPAOLO**

FILIALE **CESENATICO**

Allegato **C**  
Rep. n. **15U20**  
Raccolta n. **35266**

INTESTAZIONE DEL CONTO DELLA CARTA DA ADDEBITARE

In caso di conto contestato, occorre indicare al beneficiario sia indicato uno specifico

della sua banca, l'intestazione completa del conto di addebito. Se si desidera occorre indicare il nominativo nel campo "DEBITORE EFFETTIVO".

Dato obbligatorio per bonifici con addebito in conto corrente:

**66 19 25 11000 1 1 1 23103**  
(filiale) (categoria del conto) (numero)

CODICE IRAN

(dato obbligatorio per i soli bonifici con addebito su carta)

DEBITORE EFFETTIVO

(dato facoltativo. Indicare il diverso soggetto per conto del quale è disposto il bonifico)

IMPORTO e \*

**97 116 59, 00** (cifre) **NOVECENTOSETTANTOTTO EURO E CINQUECENTO/100** (lettero)

CODICE IBAN CONTO/ CARTA DA ACCREDITARE \*

(il Cliente deve indicare il codice IBAN. Lunghezza IBAN Italia 27 caratteri, lunghezza massima IBAN Paesi SEPA 31 caratteri)

**IT250103075046030080003116511**

CODICE DELLA CARTA DA ACCREDITARE \*

(il codice può essere indicato solo se il beneficiario non dispone del codice IBAN)

CODICE BIC/SWIFT

(dato facoltativo)

BANCA DEL BENEFICIARIO

(descrizione)

BENEFICIARIO

CREDITORE EFFETTIVO

(dato facoltativo. Indicare il soggetto diverso dall'intestatario del conto o della carta a favore del quale si dispone il bonifico)

DATA ACCREDITO BANCA DEL BENEFICIARIO

(DATA REGOLAMENTO)

(il bonifico viene accreditato alla banca del beneficiario entro due giorni lavorativi dalla data di ricezione dell'ordine da parte della Banca salvo che il cliente indichi una data successiva)

\* È IL DATO IN BASE AL QUALE VIENE ESEGUITO IL BONIFICO

(facoltativa - "massimo 140 caratteri")

**SALDO ACQUISTO PROBICE PIAZZA VELASCA 6 MILANO**

SPAZIO RISERVATO ALLA BANCA (Data e Timbro)

INTESA SANPAOLO S.p.A. - 06925  
Via Anfo Garibaldi, 32  
47042 Cesenatico

NORME CHE REGOLANO L'INCARICO

1. Il bonifico è eseguito dalla Banca a condizione che i dati del conto o della carta su cui effettuare l'accredito siano esatti, completi e non contraddittori e che sul conto di addebito vi siano disponibilità sufficienti per eseguire integralmente il bonifico e che esso non sia oggetto di vincoli, blocchi o opposizioni che ne impediscano l'utilizzo.
2. Le condizioni contrattuali ed economiche dell'operazione sono indicate nel contratto del conto corrente o della carta e per quanto ivi non previsto, nel foglio informativo del bonifico disponibile in filiale.

Data **10/08/19**

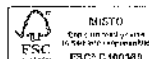
Firma del Cliente

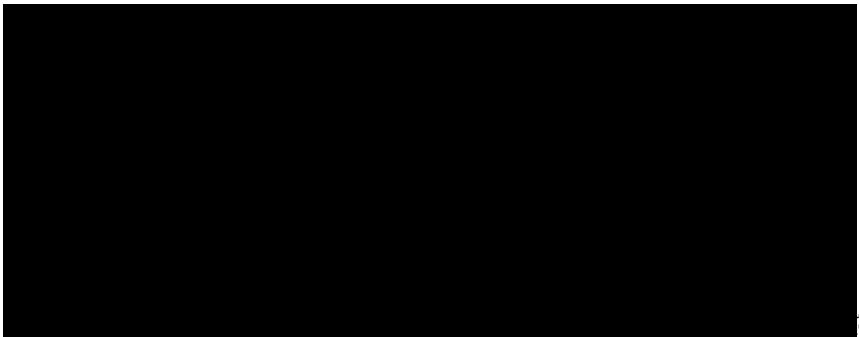
RECAPITO TELEFONICO e/o INDIRIZZO E-MAIL DELL'ORDINANTE

(da utilizzare per l'eventuale comunicazione di rifiuto dell'ordine)

Il bonifico SEPA possono essere eseguiti se la banca del beneficiario aderisce alla convenzione SEPA e si trova in un paese SEPA. Paesi SEPA: Austria, Belgio, Bulgaria, Cipro, Danimarca, Estonia, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Islanda, Italia, Lettonia, Liechtenstein, Lituania, Lussemburgo, Malta, Norvegia, Olanda, Polonia, Portogallo, Regno Unito, Repubblica Ceca, Romania, Slovacchia, Slovenia, Spagna, Svezia, Svizzera, Ungheria, Principato di Monaco.

In ottemperanza alla normativa vigente, il cliente, qualora appartenente ad una tipologia di soggetti ricompresi nelle segnalazioni di Monitoraggio Fiscale, è tenuto a fornire la Causale Valutata per operazioni tra residenti e non residenti di importo superiore a 10.000 euro. I soggetti coinvolti nelle disposizioni sopra citate sono: persone fisiche (anche titolari di reddito di lavoro autonomo o di reddito d'impresa), enti non commerciali, società semplici e associazioni ad esse equiparate, fiscalmente residenti in Italia.





*Officer [Signature]*



## RELAZIONE ASSEMBLEA CONDOMINIALE

---

CONDOMINIO PIAZZA VELASCA 4 – 20122 MILANO

[REDACTED] e  
[REDACTED] Investimenti Immobiliari srl  
[REDACTED] Perito Giudiziale

[REDACTED]

Milano, 8 aprile 2026

[REDACTED]

In [REDACTED] ordi in  
qu [REDACTED] alità di  
C [REDACTED]

La presente relazione segue a quanto verbalizzato in Assemblea condominiale in data 17/03/2026 che costituisce premessa integrante al sopralluogo odierno.

E' stato visionato il locale "pozzo acque nere" al piano - 2 dove confluiscono tutti gli scarichi condominiali compresi quelli del ristorante, è stato visto lo strato di grasso che galleggia sulla superficie delle acque raccolte nel locale ed è stata vista anche la crosta di grasso che si è accumulata e consolidata sulle pareti del locale stesso. Sono stati visti anche i galleggianti (bulbi di colore blu) che segnalano l'innalzamento del livello acque reflue nel locale e fanno partire le pompe.

- Vedi allegato foto n.1

E' stato visionato il percorso delle tubazioni che dal ristorante confluiscono nel pozzo acque nere.

Le acque dalla cucina vanno verso i bagni del ristorante e poi direttamente nel pozzo acque nere senza subire alcun trattamento preventivo.

- Vedi allegato foto n.2

E' stato fatto sopralluogo nel cortile sul retro della cucina del ristorante ed è stato individuato un percorso alternativo agli scarichi della cucina ristorante in modo da permettere che tutte le acque della cucina con residui di grasso possano confluire direttamente verso il cortile condominiale in un apposito degrassatore a monte del locale pozzo acque nere; in questo modo nel pozzo

---

[REDACTED]

arrivano solo acque senza grassi di cucina. Verrebbe quindi realizzata una linea di scarico in variante a quella attuale e dedicata solo agli scarichi del ristorante con grasso di cucina.

- Vedi allegati alla mail n. 3, 4 e 5

E' stato fatto sopralluogo in cucina. Gli scarichi da modificare sono i puntini rossi che voi vedete nella foto 2. Bisognerebbe smontare la cucina, rompere il pavimento dove ci sono gli scarichi e creare una nuova tubazione che scende verso il cortile condominiale direttamente dentro al degrassatore e che poi segue il percorso in variante creato dal cortile laterale fino al pozzo acque nere.

Ho fatto il preventivo per l'installazione dell'impianto di degrassazione in 7 giorni nel ristorante.

- Vedi preventivo allegato alla mail

Si segnala che dopo l'installazione dell'impianto degrassatore il ristorante dovrà provvedere alla sua regolare manutenzione per eliminare il grasso che viene trattenuto.

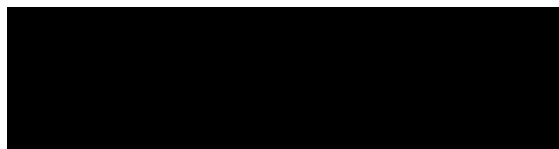
Per ultimo ci tengo a sottolineare che le segnalazioni di allarme pompe sono sempre più frequenti.

Solo nel mese di marzo si è dovuto intervenire nei giorni 10, 12, 21, 28, 29, 30 e 31 per sbloccare i galleggianti e far ripartire le pompe.

L'esecuzione dei lavori non solo ha carattere di urgenza, ma sembra anche consigliabile da un punto di vista economico.

Sono a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.



VEDI ALLEGATI nelle due pagine seguenti...



FOTO n.1

in cui si vede il pozzo acque nere solo 1 settimana dopo la pulizia completa fatta dalla ditta degli Spurghi

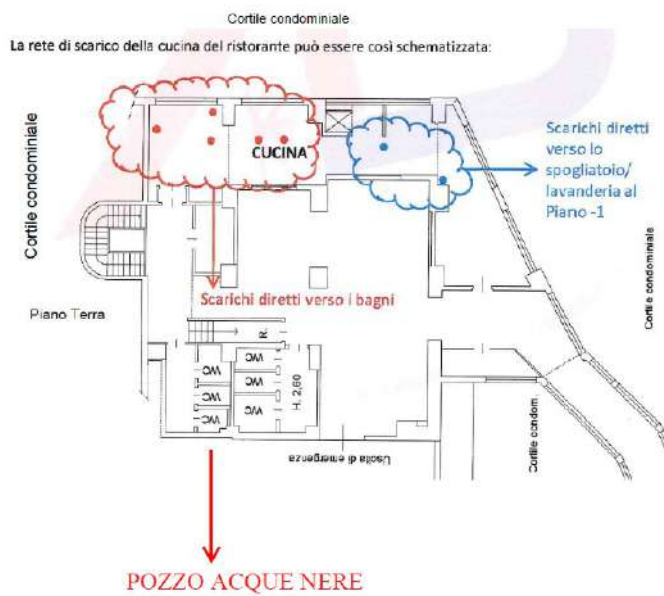


FOTO n.2

attuale percorso degli scarichi della cucina del ristorante

Seguono allegati nella pagina 4...



FOTO DELLA CUCINA DEL RISTORANTE



Fine degli allegati alla relazione, per altri allegati e preventivi XXXXXXXXXX cercare nella mail.




Milan

**Oggetto:** realizzazione nuove linee di scarico locale cucina del ristorante per successiva installazione di n.2 degrassatori in cortile condominiale nel condominio di Piazza Velasca n. 4, Milano

#### Opere in cortile condominiale

- Approntamento cantiere, trasporto attrezzature in loco, trasporto ed installazione trabattello in cortile sino alla quota necessaria primo piano.
- Esecuzione forometrie a parete lato cortile per collegare le nuove linee di scarico lavelli e pilette a pavimento.
- Collegamento delle nuove linee in unica tubazione da collegare ai due nuovi degrassatori da 140 coperti cad. da installare in sequenza.
- Esecuzione di basamento in muratura per alloggiamento nuovi degrassatori, successiva intonacatura dello stesso e tinteggiatura con tinta al quarzo per esterni.  
(Il basamento serve per svuotare i degrassatori e dare la pendenza sufficiente alla tubazione).

- 
- Fornitura e posa di n.2 nuovi degrassatori da n. 140 coperti cadauno.
  - Collegamento dei degrassatori a linea fognaria esistente su altro lato del fabbricato con staffaggio a parete della nuova linea. (20 mt. Circa)
  - Richiusura delle aperture su facciata, smontaggio e trasporto al piano strada del trabattello, pulizia dei luoghi.

*Materiali e mano d'opera*

€. 7.850,00

#### Opere in locale cucina

- Approntamento cantiere, posa di cellophane su mobili cucina esistenti, isolamento linee di carico acqua.
- Esecuzione di aperture a pavimento locale cucina per successiva posa nuova linea di scarico per n. 3 lavelli cucina sino a collegamento in esterno.
- Richiusura delle aperture effettuate a pavimento, fornitura e posa di piastrellatura simile ad esistente, successiva stuccatura della stessa.
- Pulizia finale dei luoghi e sgombero delle macerie con trasporto in discarica delle stesse.

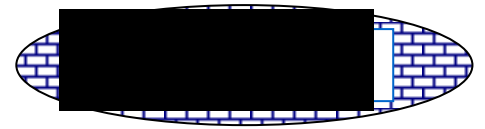
*Materiali e mano d'opera*

€. 2.850,00

#### Griglie a pavimento locale cucina.

Allo stato attuale le griglie a pavimento presentano uno scarico sul fondo delle medesime che attraversa la soletta tra piano primo e piano terra per poi collegarsi all'impianto interno.

E' molto improbabile che vi sia uno spessore sufficiente nella soletta per poter cambiare la tipologia di griglie (a scarico laterale anziché sul fondo delle stesse), quindi si consiglia la realizzazione di una nuova linea di scarico che raccolga le griglie esistenti in direzione sempre del cortile interno e passante nel controsoffitto del ristorante al piano terra.



- Approntamento cantiere, trasporto attrezzature in loco, trasporto ed installazione trabattello piano terra ristorante sino alla quota necessaria.
- Esecuzione aperture a controsoffitto nella sala ristorante al piano -1 (cortile) in corrispondenza degli scarichi delle griglie esistenti, scollegamento degli stessi dalla vecchia linea di scarico.
- Fornitura e posa di nuova linea di scarico in pvc da staffare sulla soletta sino a parete cortile con esecuzione forometria per passaggio della stessa.
- Collegamento della nuova linea di scarico alla nuova linea per i degrassatori.
- Richiusura delle aperture effettuate a soffitto, stuccatura delle stesse, esecuzione eventuali ripristini di tinteggiatura dove intervenuto.
- Pulizia finale dei luoghi e sgombero delle macerie con Trasporto in discarica delle stesse.

*Materiali e mano d'opera*

**Totale generale delle opere**

€.	<u>3.450,00</u>
€.	<b>14.150,00 +</b>
	<b>Iva</b>

Condizioni generali di fornitura

Validità Offerta: 30gg.

Inizio lavori: Da concordare

Oneri a carico del committente:

La fornitura di acqua, energia elettrica, direzione lavori, coordinatore per la sicurezza, eventuali altre opere non espone in offerta.

Modalità di pagamento:

50% ad inizio lavori  
50% a fine lavori





NUOVO SCARICO  
CUCINA

Verso  
degrassatore



DEGRASSATORE

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE AVVENUTA IN SEGUITO AL SOPRALLUOGO  
IN DATA 30/03/2026

ATTO DI COMPRAVENDITA



REPERTORIO N.151120

RACCOLTA N.35246

[Redacted signature]

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Cesena

L'anno duemiladiciannove il giorno Ventidue del mese di Agosto

il 27/08/2019

22 Agosto 2019

n.6894 Serie 1T

In Cesenatico, presso la filiale della Banca "Intesa Sanpaolo Spa" in Viale Anita Garibaldi n. 32, ove richiesto.

Trascritto a MILANO 1

Davanti a me DR. [Redacted] Rubicone, con studio alla Via Pascoli n. 15, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, senza l'assistenza dei testimoni per volontà delle parti e di me Notaio

il 27/08/2019

R.P. art. 44979

sono presenti:

da una parte:

[Redacted text block]

il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

dall'altra:

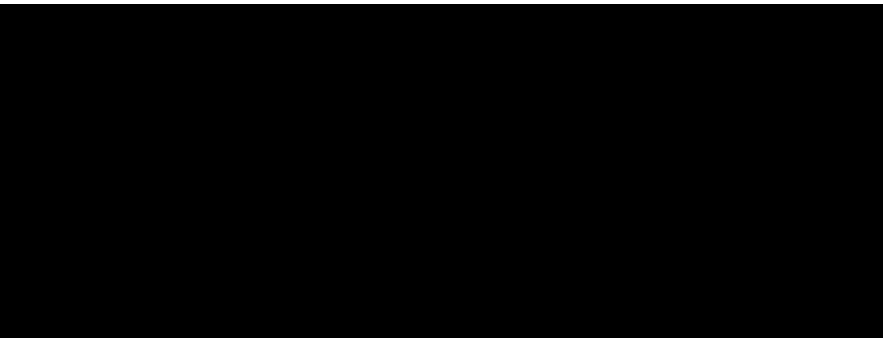


ore  
y la  
ale  
Re-  
ale  
se-

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo e gli stessi, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale stipulano quanto segue:

ARTICOLO PRIMO

Con il pr  
TO STEF  
que cias  
dono e



SRL" come sopra rappresentata, che in buona fede, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:

Porzione di fabbricato urbano, sito in Milano Piazza Velasca n. 4, e precisamente:

- locale commerciale ad uso ristorante, distribuito tra i piani primo sottostrada, primo - ammezzato e terra, composto da ingresso con corridoio, sala somministrazione, servizi vari e cucina al piano terra, disimpegno, deposito, sale ed altri servizi al piano ammezzato, e servizi vari al piano sottostrada, il tutto collegato da scale indipendenti,

riportato al Catasto Fabbricati del Comune di: Milano

Foglio 437

M.N. 139 sub. 703 Piazza Velasca n. 4 piano T-S1 z.c. 1 Cat. D/8

R.C. Euro 28.396,00;

confinante da almeno tre lati con: Piazza Velasca, Banca "Credit Agricole", cortile del Condominio, parti comuni salvo se altri, il tutto come individuato e distinto nella planimetria depositata in catasto, alla quale le parti fanno espresso riferimento, che si allega al presente atto, sotto la lettera "A", previa visione da me Notaio datane ai costituiti e previa sottoscrizione dei costituiti e di me Notaio a costituirne parte integrante e sostanziale.

Ai sensi del comma 1 - bis articolo 29 Legge 27 febbraio 1985, n. 52, la parte intestataria dell'unità immobiliare in contratto dichiara che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare dichiara che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e a dar luogo all'obbligo di nuova presentazione di planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Dichiara la parte venditrice ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive eventuali modificazioni, che l'immobile in oggetto è stato costruito in epoca non precisata ed in particolare la parte venditrice, previamente avvisata sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di false dichiarazioni, dichiara ed attesta che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al 1^ settembre

1967 e ciò a norma del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76.

Successivamente sono stati rilasciati/presentati dal/al Comune di Milano i seguenti autorizzativi edilizi:

- licenza di occupazione n. 74 del 12 febbraio 1969;

- concessione edilizia in sanatoria n. 1034 del 18 luglio 1990 atti: 214417/127270/86 trasformazione, ampliamento e frazionamento locali discoteca e ristorante;

- autorizzazione n. 1804 del giorno 11 settembre 1990 Prot. n. 3466 del 12 aprile 1990 per modifica aperture;

- D.I.A. del 16 febbraio 2007 P.G. n. 162527/2007 per creazione nuovi bagni e spogliatoi ed altre modifiche interne;

- richiesta autorizzazione paesaggistica P.G. 180608/2007 del 21 febbraio 2007;

- autorizzazione paesaggistica vetrina ed insegna P.G. n. 369095/2007 del 18 aprile 2007;

- D.I.A. in variante del 30 luglio 2008 Prot.n. 6511/2008 P.G. n. 616449/2008 per sostituzione vetrina e piccole modifiche interne;

- richiesta di autorizzazione paesaggistica (variante) n. 320/2008 P.G. n. 345745/2008 del 23 aprile 2008;

- autorizzazione paesaggistica insegna P.G. n. 683926/2008 del 4 settembre 2008;

- comunicazione di fine lavori in data 8 gennaio 2009 P.G. n. 5770/2009;

- C.I.L.A in sanatoria in data 13 febbraio 2017 Prot. n. 71557/2017 con fine lavori del 6 Agosto 2018 P.G. 0349968/2018 (per lavori inter-

ni).

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Milano licenza di occupazione n. 74 del 12 febbraio 1958.

La parte venditrice in relazione all'art. 6 del D.lgs 192/2005 come modificato dalla legge di conversione del D.L. 63/2013 e D.L. 145 del 23

dicembre 2013, dichiara che per l'unità immobiliare oggetto del presente atto è s

Regionale dei

denza al 4 giugno 2023) attestato di prestazione energetica regolarmente asseverato, portante codice di identificazione n. 15146 -

015932/13, attestato che in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B" a costituirne parte integrante e sostanziale, previa sot-

toscrizione dei costituiti e di me Notaio dichiarando altresì che lo stesso è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta de-

caduto, stante l'assenza di cause sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui alla certificazione

stessa rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare in oggetto, e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle

prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici.

La parte acquirente, nella qualità, dichiara di essere perfettamente edotta della situazione energetica relativa a quanto in contratto, quale

risultante dalla certificazione, come sopra allegata.

## ARTICOLO SECONDO

La vendita è comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio,

dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato.

La vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova anche relativamente all'impiantistica, e viene inoltre effettuata con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sulla cabina e nel M.N. 139 sub. 29, sull'atrio d'ingresso al condominio e sul cortile interno, salvo altro.

La parte venditrice garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualunque imposta, tassa (I.M.U. compresa) afferente l'immobile in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente sino ad oggi dovute anche se accertate e/o richieste successivamente alla stipula del presente atto e si impegna a consegnare copia del presente atto all'amministratore di condominio, in base alle vigenti disposizioni di legge.

La vendita viene inoltre effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui detto immobile si trova così come è pervenuto alla parte venditrice

con atto di a  
sa Notaio in Mi  
tamente registr

l'art. 28211.

### ARTICOLO TERZO

Il prezzo è stato fra le parti convenuto ed accettato nella complessiva somma di Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) somma che la parte acquirente, nella qualità, dichiara di avere

pagato prima di questo atto alla parte venditrice la quale riconosce di avere ricevuto la detta somma e con la firma del presente atto rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza a saldo, salvo il buon fine degli assegni e dei bonifici di cui a seguito.

Agli effetti di quanto disposto dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223, ed a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, tutti i costituiti, in proprio e nella qualità, da me Notaio resi edotti sulle sanzioni previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria personale responsabilità, dichiarano che il pagamento del corrispettivo della presente cessione, quale sopra riportato, è avvenuto secondo le seguenti modalità:

- assegno bancario non trasferibile tratto sulla Banca "Unicredit Banca S.p.A" filiale di Cesenatico in data 28 dicembre 2016 dell'importo di Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila virgola zero zero) n. 3734644021 - 04;

- tre bonifici bancari tutti della Banca "Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A" filiale di Cesenatico, rispettivamente in data 5 aprile 2017 dell'importo di Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) C.R.O. n. 0601000062192303482400024000IT, in data 3 maggio 2017 dell'importo di Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero) C.R.O.n. 0601000064659312482400024000IT, in data 15 giugno 2017 dell'importo di Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero) C.R.O. n. 0601000077415303482400024000IT;

- due bonifici bancari della Banca "Unicredit S.p.A" filiale di Cesenatico rispettivamente in data 16 agosto 2017 dell'importo di Euro



ipotecarie di iscrizione e trascrizione comunque pregiudizievoli.

La parte venditrice dichiara e garantisce che per l'immobile oggetto del presente atto non esiste alcun avente diritto a prelazione ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

La signora [REDACTED] qualità, chiede di detrarre l'imposta di registro pari ad Euro 1.620 (milleseicentoventi) corrisposta a seguito di registrazione del contratto preliminare della presente compravendita di cui alla scrittura privata autenticata dalla Dott.ssa *Maria Chiara*

[REDACTED]  
148376/24048, registrato a Cesena in data 19 gennaio 2017 al n. 502 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 20 gennaio 2017 all'art. 2601, il cui prezzo è stato rideterminato in accordo tra le parti per alcuni difetti riscontrati successivamente alla stipula del preliminare stesso.

Tutti i costituiti, in proprio e nella qualità agli effetti di quanto disposto dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223 e previamente avvisati sulle responsabilità cui possono andare incontro in caso di false dichiarazioni a norma del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76, dichiarano:

- relativamente alla parte venditrice di non essersi avvalsa di un me-

[REDACTED]

e [redacted] Gan-  
gi [redacted] mici-  
lia [redacted] 2P09  
A202A) e che l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione è  
pari ad Euro 40.885,00 (quarantamilaottocentottantacinque virgola  
zero zero) I.V.A. compresa, al netto della ritenuta d'acconto pagata  
con bonifico bancario della Banca "Cassa dei Risparmi di Forlì e della  
Romagna S.p.A" filiale di Cesenatico in data 20 aprile 2017 dell'impor-  
to di Euro 30.885,00 (trentamilaottocentottantacinque virgola zero ze-  
ro)C.R.O. n. 0601000061705005482400024000IT ed in parte da pa-  
garsi entro due giorni dalla data odierna, con le modalità di legge e  
senza interessi.

#### ARTICOLO QUINTO

Il possesso nonché gli effetti utili ed onerosi decorrono dalla data o-  
dierna, anche se la società [redacted] Srl" detiene l'immobile sin dalla da-  
ta del 14 febbraio 2017.

#### ARTICOLO SESTO

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari compe-  
tente a trascrivere il presente atto dispensandolo dall'iscrivere ipote-  
ca legale.

#### ARTICOLO SETTIMO

Le spese del presente atto, consequenziali ed accessorie, cedono a ca-  
rico della parte acquirente.

Eventuali detrazioni fiscali relative alla ristrutturazione dell'immobile  
anche di tipo condominiale restano a favore della parte venditrice.

*Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.*

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - Le parti prestano il loro consenso affinché il Notaio rogante tratti e conservi i loro dati personali compresa l'attività svolta in questo atto dichiarata, ai sensi della Legge 675/1996 e art. 131 D.Lgs. n. 196/2003, successive modifiche ed integrazioni anche ai sensi dell'art. 13 del regolamento UE n. 679/2016 GDPR, anche ai fini della normativa sull'antiriciclaggio pertanto in relazione al presente atto e a tutti gli adempimenti connessi, detti dati personali potranno essere inseriti ed utilizzati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici e trasmessi ai pubblici uffici competenti a riceverli, autorizzandolo altresì a rilasciare copia del presente atto a chiunque ne faccia richiesta.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto l'atto presente del quale ne ho dato lettura ai costituiti che lo approvano riconoscendolo conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi unitamente agli allegati "A", "B" e "C"

Quest'atto scritto da persona di mia fiducia a macchina con nastro

quattro fogli di cui



ATTESTAZIONE REGOLARITA'URBANISTICA E CATASTALE

**ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA  
E  
CONFORMITA' CATASTALE**

Io s  
del  
pro  
Nel  
rice  
Vel  
con  
Pro  
Sig  
Sig

) via Martiri  
bometri della  
e, su incarico  
Milano Piazza  
) per 1/2  
er 1/2

**DICHIARO E ATTESTO**

(A)

*ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/1995*

-per quanto sopra descritto, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;

(B)

**ai sensi della vigente normativa urbanistica:**

-che quanto sopra descritto: è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

In seguito sono state approntate modifiche urbanistico edilizie all'unità immobiliare, di seguito vengono elencati e riassunti gli estremi delle principali pratiche e titoli rilasciati:

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1034 del 18/07/1990 atti:214417/127270/86 trasformazione, ampliamento e frazionamento locali discoteca e ristorante.

-Autorizzazione n. 1804 del 11-09-1990 prot. n. 3466 del 12-04-1990 modifica aperture.

-DIA del 16-02-2007 PG.162527/2007 creazione nuovi bagni e spogliatoi e altre modifiche interne.

-Richiesta autorizzazione paesaggistica PG. 180608/2007 del 21-02-2007. ✓

-Autorizzazione paesaggistica vetrina ed insegna PG 369095/2007 del 18-04-2007.

-DIA del 30-07-2008 (variante) prot. 6511/2008 PG. 616449/2008, sostituzione vetrina e piccole modifiche interne.

-Richiesta autorizzazione paesaggistica (variante) N. 320/2008 PG. 345745/2008 del 23-04-2008, -

-Autorizzazione paesaggistica insegna PG 683926/2008 del 04-09-2008. -

-Comunicazione fine lavori PG. 5770/2009 del 08-01-2009 e variazione catastale aggiornata.

+ CILA e fine lavori del 23-1-2018 (vedi stampo)  
-l'immobile descritto è in zona: aree a rischio archeologico (DLgs 22-01-2004 n. 42 e s.m.i e art. 98 del regolamento edilizio).

-da sopralluogo effettuato si evidenziano piccole difformità per opere interne ai locali di piano terra e al piano ammezzato, la proprietà si impegna a regolarizzare tali opere, incaricando tecnico di Sua fiducia per la preparazione e la consegna delle pratiche in comune di Milano, aggiornamento catastale e richiesta certificato di agibilità. Il lavoro di incarico, predisposizione dei documenti e accesso agli atti, verrà approntato a far data da gennaio 2017.

Si allega alla presente stralcio cartografico Allegato A)

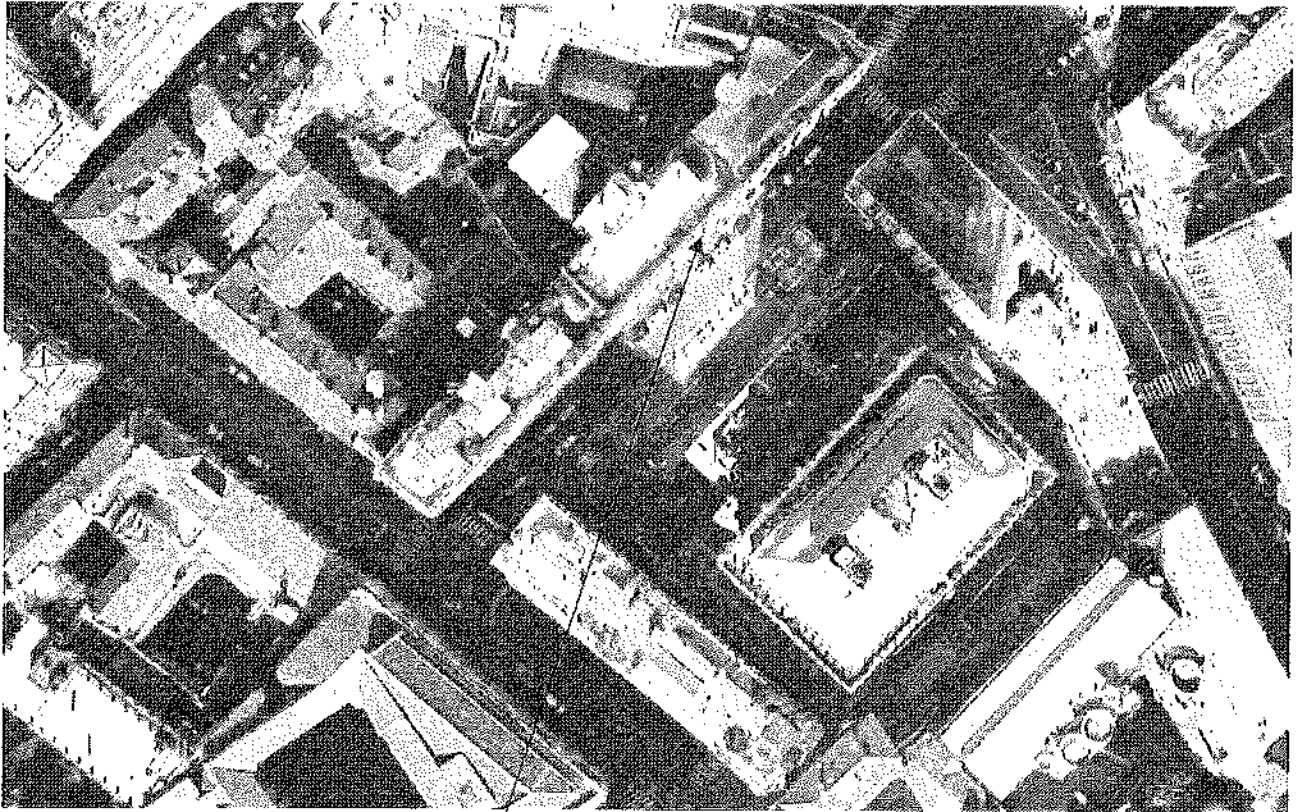
Milano 27/12/2016



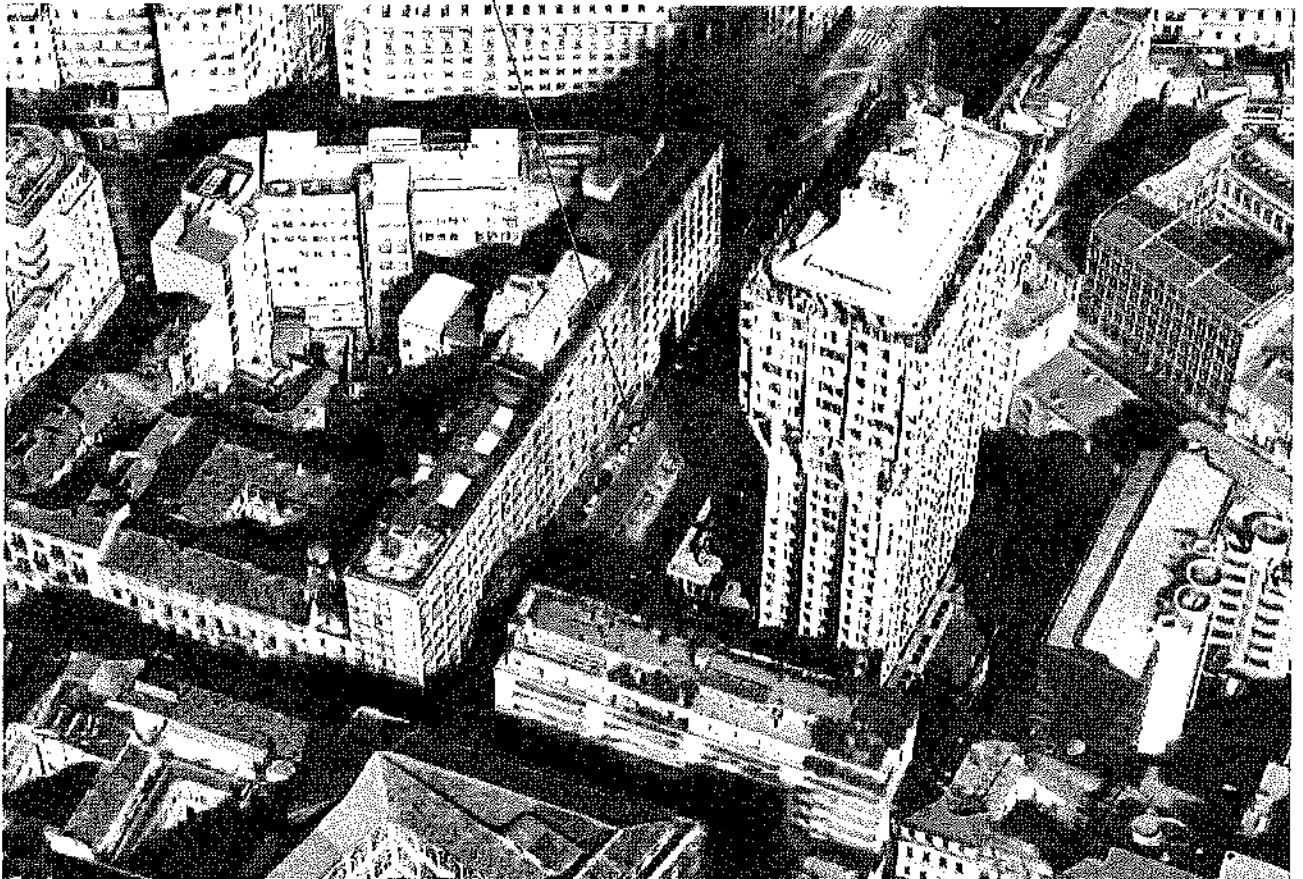
100  
100  
100



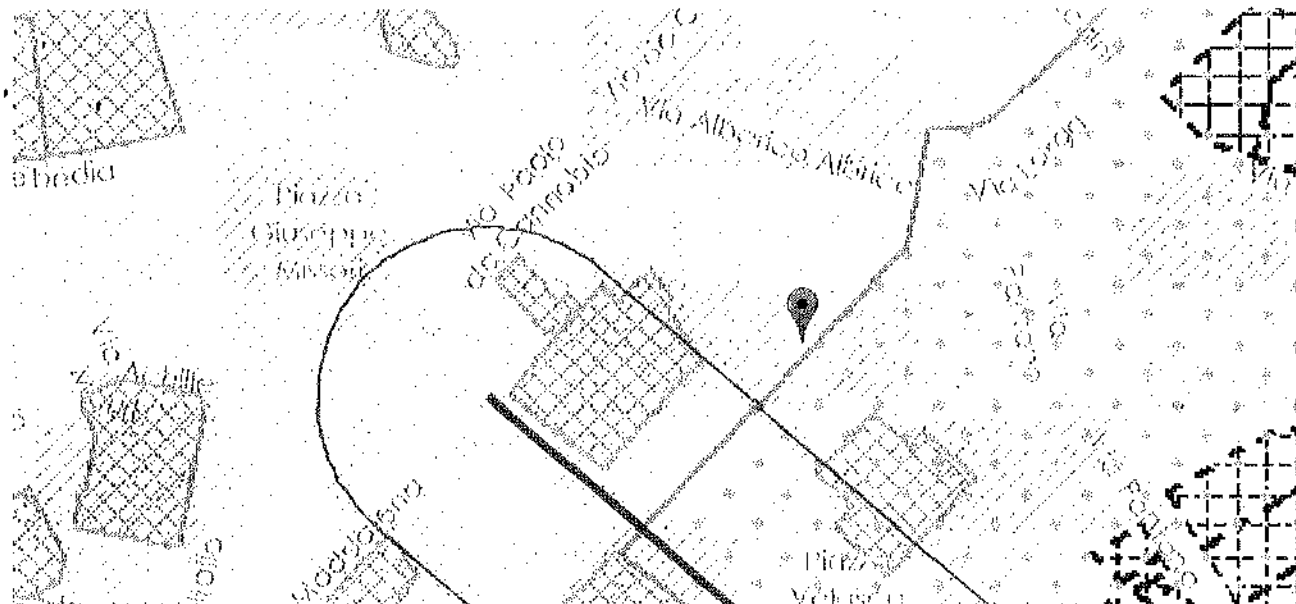
**ALLEGATO A**



**PIAZZA VELASCA CIVICO 4**







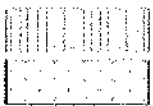
**PdR Tav.R06 Vincoli di Tutela e Salvaguardia**

**Beni culturali  
(DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II – Titolo I, e s.m.i.)**



Immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11)  
Immobili con prescrizione di tutela indiretta (Artt. 45, 46 e 47)

**Beni Paesaggistici  
(DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte III – Titolo I, e s.m.i.)**



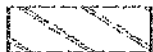
Immobili con cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica (Art. 136.1.a, .b)  
Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 136.1.c)



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Art. 142.1.r, DGR n. 4/12028 del 25-07-1986, DGR n. 4/14809 del 25-11-1986 e DGR n. 4/32665 del 17-05-1988)



Fasce dei corsi d'acqua (Art. 142.1.r, DGR n. 4/12028 del 25-07-1986, DGR n. 4/14809 del 25-11-1986 e DGR n. 4/32665 del 17-05-1988)

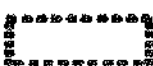


Parchi (Art. 142.1.f)



Boschi (Art. 142.1.g)

**Area naturali protette (L. 6-12-1991 n. 394)**



Area naturali protette

**Tutela territoriale per la valorizzazione paesaggistica  
dei Navigli (PTRA Navigli Lombardi - Obiettivo 1)**



Fascia di tutela di 100 m. (Naviglio Pavese)

**Alberi di Interesse monumentale (Art. 20.3)**



Singoli  
Filiali  
Gruppi

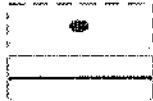
**Area a rischio archeologico (DLgs 22-01-2004 n. 42 e s.m.i. e Art. 98, Regolamento Edilizio)**

**Zone di rischio archeologico**



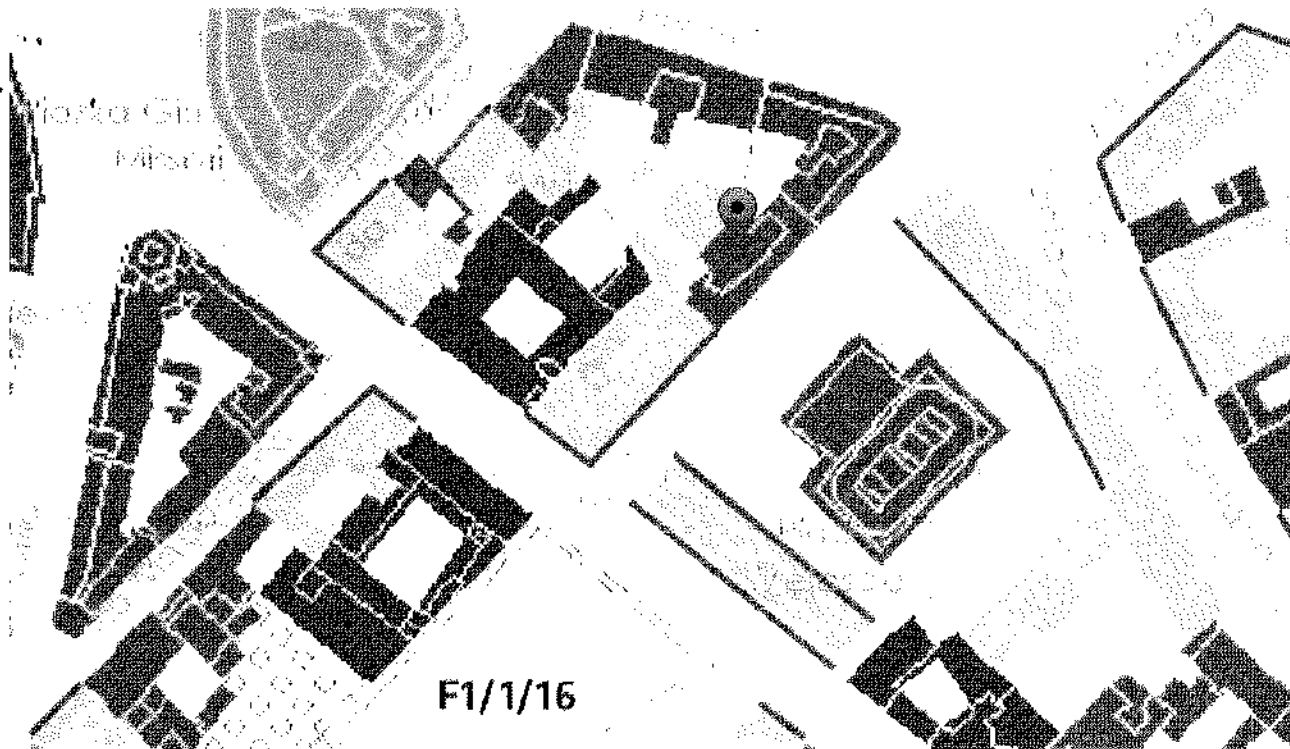
Zona A  
Zona B

**Contesti archeologici**



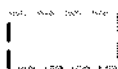
Ritrovamenti archeologici e zone sensibili (Fasce di 50 m.)  
Tracce (at) stradali storiche e zone sensibili (Fasce di 100 m.)



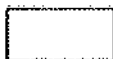


**PdR Tav.R02 Var. Indicazioni Morfologiche (variante 17/12/2014)**

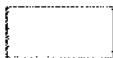
**TUC - Tessuto urbano consolidato**



TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a)



NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 2.1.a.1)

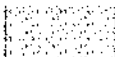


TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.1)

**NAF - Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento (Titolo II - Capo I)**



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 13.2.a)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (Art. 13.2.b)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e managmento conservativo (Art. 13.2.b)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico (Art. 13.2.c)



Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 13.2.d)



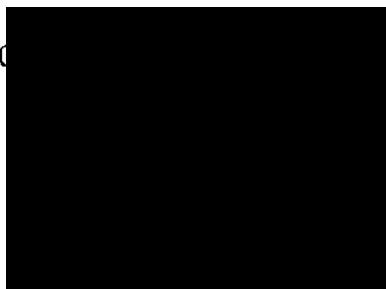
Mantenimento e ripristino delle facciate edilizie (Art. 13.3.a)



Completamento del fronte continuo (Art. 13.1.a)



Recupero e realizzazione di cortili, corridoi e giardini (Art. 13.1.b)

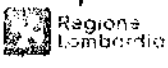




del 13-2-2017

PROV. 71557/2017 (vedi fine lavori)

del 23-7-2018



Al Comune di Milano - Settore Zonas  
 Indirizzo: VIA GIUGLIETTO MARCONI 2  
 PEC: Firma elettronica

CILA       CILA con richiesta contestuale di atti presupposti

COMUNE DI MILANO  
 AREA MUNICIPIO 1  
 PG 71557/2017  
 SIGNORETTO MASSIMO  
 Del 13/02/2017 11:36:29  
 (SU) U-TECNIC@  
 13/02/2017

/Comune

**CILA - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA<sup>1</sup>**

(art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 33, comma 1, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

**DATI DEL TITOLARE** (in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")

Cognome: [REDACTED]

in qualità di CONTROPRIETARIO della ditta / società <sup>(2)</sup>

con codice fiscale <sup>(2)</sup> [REDACTED]

partita IVA <sup>(2)</sup> [REDACTED]

nato a [REDACTED] prov. MIL stato ITALIA nato [REDACTED]

residente in [REDACTED] prov. MIL stato ITALIA

indirizzo [REDACTED] n. 4 C.A.P. [REDACTED]

PEC [REDACTED] posta elett [REDACTED]

(2) Da compilare solo nel caso in cui il titolare sia una ditta o società

**DICHIARAZIONI**

Il titolare, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483,495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'articolo 75 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

**DICHIARA**

**a) Titolarità dell'intervento**

di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto CONTROPRIETARIO  
 (Ad es. proprietario, comproprietario, usufruttuario, ecc.)

dell'immobile interessato dall'intervento e di

a.1  avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento

a.2  non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori

<sup>1</sup> Con la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in edilizia libera (prevista per gli interventi indicati all'articolo 6, comma 2, lettere a ed e-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) possono essere realizzati:

1. gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano le parti strutturali degli edifici, compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, il frazionamento o accorpamento di unità immobiliari senza modifiche della volumetria complessiva dell'edificio e senza modifiche di destinazione d'uso; vedi anche nota finale circa le competenze SUE/Zone di Decentramento
2. le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Gli adempimenti di cui al d.lgs.81/2008, titolo IV, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro devono essere effettuati tramite il sistema informativo della Regione Lombardia Ge.C.A. (<http://www.previmpresa.servizi.it/cantieri/>).



g) Tecnici incaricati

di aver incaricato, in qualità di progettista, il tecnico indicato alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI" e dichiara inoltre

g.1  di aver incaricato in qualità di altri tecnici, i soggetti indicati alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

g.2  che gli altri tecnici incaricati saranno individuali prima dell'inizio dei lavori

h) Impresa esecutrice dei lavori

h.1  che i lavori sono eseguiti dalla/e impresa/e indicata/e alla sezione 3 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

h.2  che i lavori sono stati eseguiti in prima persona, senza alcun affidamento a ditte esterne (solo in caso di CILA in sanatoria)

Data e luogo

il/i dichiarante/i

DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA

Cognome e Nome

Iscritto all'ordine/collegio

N.B. : Tutti gli altri dati relativi al progettista (anagrafici, timbro ecc.) sono contenuti nell'allegato "Soggetti coinvolti"

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere

che le opere in progetto sono subordinate a comunicazione di inizio lavori in quanto rientrano nella seguente tipologia di intervento:

- 1.1  interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio. Sono compresi gli impianti solari termici su edifici o loro pertinenze ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne agli edifici che ne alterano la volumetria complessiva. (articolo 6, comma 2, lettera a) del d.P.R. n. 380/2001)
- 1.3  Interventi di riqualificazione energetica e di risanamento dall'amianto, connessi a funzioni residenziali (articolo 19 della Legge Regionale 18/04/2012, n. 7) (4)

e che consistono in:

MODIFICA POSIZIONE TAVOLATI INTERNI

(4) prima dell'inizio dei lavori ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 256 del d.lgs.81/2008 riguardante Lavori di demolizione e rimozione dell'amianto NB vedere nota finale circa le competenze SUE/Zone di Decentramento

2) Calcolo del contributo di costruzione

che l'intervento da realizzare

- 2.1  è a titolo gratuito,
- 2.2  è a titolo oneroso in quanto rientra negli interventi di manutenzione straordinaria ( di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a del d.P.R. n. 380/2001) e comporta aumento del carico urbanistico e aumento della superficie calpestabile; pertanto allega il prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione, a firma di tecnico abilitato, e la ricevuta di versamento del contributo di costruzione

3) Atti di assenso già acquisiti

che sono stati acquisiti i seguenti atti di assenso, necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio e obbligatori ai sensi delle normative di settore: (5)

Tipologia di atto	Autorità competente al rilascio	Prot. n.	Data di rilascio
-------------------	---------------------------------	----------	------------------

4) Atti di assenso da acquisire

che la realizzazione dell'intervento edilizio è subordinata al rilascio dei seguenti atti di assenso, obbligatori ai sensi delle normative di settore, per cui si richiede la loro acquisizione d'ufficio sulla base della documentazione allegata alla presente comunicazione: (5)

Tipologia di atto

(5) vedi "Elenco dei possibili atti di assenso" riportati in appendice

**ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA**

Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo,



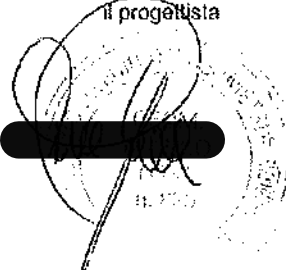
**ASSEVERA**

che l'intervento, compiutamente descritto negli elaborati progettuali, è conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che è compatibile con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. E' inoltre compatibile con la normativa in materia di prevenzione incendi, igiene, salubrità, barriere architettoniche, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Data e luogo

*Milano*  
*11/10/15*

Il progettista

**QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ DISPONIBILE E ALLEGATA**

Atti in possesso del Comune e di altre amm.ni	Atti allegati	Denominazione allegato	Quadro Informativo di riferimento	Casi in cui è previsto l'allegato
	<input checked="" type="checkbox"/>	Soggetti coinvolti	g), h)	Sempre obbligatorio
	<input checked="" type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Copia del documento di identità dell/i titolare/i	-	Obbligatorio in caso di presentazione cartacea della CILA, non richiesto in caso di presentazione telematica
	<input checked="" type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento a titolo di oblazione*		Se l'intervento è in corso di esecuzione ovvero se l'intervento è stato già realizzato
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Copia dei documenti d'identità dei comproprietari		Se gli eventuali comproprietari dell'immobile hanno sottoscritto gli elaborati allegati
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione	2)	Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso ed il contributo di costruzione è calcolato dal tecnico abilitato
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto**	-	Sempre obbligatori
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Documentazione fotografica		Se prevista nel Regolamento edificio comunale***
		Documentazione necessaria per il rilascio di atti di Assenso obbligatori ai sensi delle normative di settore:(specificare)	4)	
	<input type="checkbox"/>	Valutazione di impatto paesistico dei progetti		Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 711045 - Approvazione "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" prevista dall'art. 30 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale - P.T.P.R. - approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n. 43749
	<input type="checkbox"/>	Relazione sull'isolamento termico dell'edificio ed impianto di riscaldamento		Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 28 della legge 09 gennaio 1991, n° 10, con riferimento al D. Lgs. 19 agosto 2005, n° 192, coordinato con il D. Lgs. 29 dicembre 2006, n° 311, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici. La Relazione deve essere conforme all'allegato B) della D.G.R. 22.12.2008 n.8745 e successive modifiche ed integrazioni
	<input type="checkbox"/>	Documentazione relativa alle barriere architettoniche		Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione degli articoli 77 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001, e del d.m. n. 236/1989 e della legge regionale n. 6/1989
	<input type="checkbox"/>	Progetti relativi all'impianto elettrico, radiotelevisivo, di protezione delle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto ed utilizzazione del gas, antincendio, di condizionamento, delle canne fumarie collettive		Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione del DM 37/08
	<input type="checkbox"/>	relazione di impatto acustico		Ove occorra una delle condizioni di cui all'art.5.4 delle DGR 8/3/2002 e dell'art. 8.4 L. 447/95

<input type="checkbox"/>	dimostrazione grafica del rispetto della normativa regionale vigente in materia di gioco d'azzardo lecito (L.R. n.8/2013; D.g.r. n. X/1274 del 24 gennaio 2014) e dell'art. 13 del Regolamento edilizio	nel caso di insediamento di esercizi commerciali con la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, l'apertura di sala pubblica da gioco e/o l'apertura di sala scommesse
<input checked="" type="checkbox"/>	Relazione tecnica descrittiva****	Ove non indicabili tutte le informazioni necessarie alla comprensione del progetto (vedi anche nota specifica) negli elaborati grafici
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)	

**INFORMATIVA SULLA PRIVACY (art. 13 del d.lgs. n. 196/2003)**

Ai sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali si forniscono le seguenti informazioni:

**Finalità del trattamento:** I dati personali dichiarati saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la presente comunicazione viene resa.

**Modalità:** Il trattamento avverrà sia con strumenti cartacei sia su supporti informatici a disposizione degli uffici.

**Ambito di comunicazione:** I dati verranno comunicati a terzi ai sensi della l. n. 241/1990, ove applicabile, e in caso di verifiche ai sensi dell'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000.

**Diritti:** Il sottoscrittore può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento e integrazione dei dati ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003 rivolgendosi alle richieste alla Zona di Decentramento competente.

**Titolare:** Comune di Milano – Il Direttore del Settore di Zona   /  /





Estremi dell'abilitazione (se per lo svolgimento dell'attività oggetto dell'incarico è richiesta una specifica autorizzazione iscrizione in albi e registri)

Telefono ..... fax. .... cell. ....

posta elettronica certificata .....

**3. IMPRESE ESECUTRICI** (compilare in caso di affidamento dei lavori ad una o più imprese – sezione ripetibile)

Ragione sociale .....

codice fiscale / p. IVA | | | | | | | | | | | | | | | |

Iscritta alla C.C.I.A.A. di ..... prov. | | | | n. | | | | | | | | con sede in

prov. | | | stato ..... indirizzo ..... n. ....

C.A.P. | | | | | | il cui legale rappresentante è .....

codice fiscale | | | | | | | | | | | | | | | | nato a ..... prov. | | | |

stato ..... nato il | | | | | | | | | | | | | | telefono .....

fax. .... cell. .... posta elettronica .....

**Dati per la verifica della regolarità contributiva**

Cassa edile ..... sede di .....

codice impresa n. .... codice cassa n. ....

INPS ..... sede di .....

Matr./Pos. Contr. n. ....

INAIL ..... sede di .....

codice impresa n. .... pos. assicurativa territoriale n. ....

## ELENCO DEI POSSIBILI ATTI DI ASSENSO

ATTI DI ASSENSO	DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA CILA NEL CASO DI ATTI DI ASSENSO DA ACQUISIRE (riferimento punto 4)
<p><b>Autorizzazione paesaggistica semplificata</b></p> <p>in caso di interventi di lieve entità, secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 139/2010, ricadenti in zona tutelata ai sensi della Parte III del d.lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio qualora le opere comportino alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici</p>	<p>Relazione paesaggistica semplificata</p>
<p><b>Autorizzazione paesaggistica ordinaria</b></p> <p>in caso di interventi ricadenti in zona tutelata ai sensi della Parte III del d.lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio- qualora le opere comportino alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici e non siano incluse nell'elenco di cui D.P.R. n. 139/2010</p>	<p>Relazione paesaggistica e documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica</p>
<p><b>Parere/nullaosta Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici</b></p> <p>Per interventi su immobili tutelati ai sensi della Parte II, Titolo I, Capo I del d.lgs. n. 42/2004</p>	<p>Documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'atto di assenso</p>
<p><b>Verifica dell'insussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico</b></p> <p>Per interventi su immobili tutelati ai sensi della Parte II, Titolo I, Capo I del d.lgs. n. 42/2004, di più di settanta anni, opera di autore deceduto, di proprietà di enti o istituzioni pubbliche, persone giuridiche private senza fini di lucro</p>	<p>Documentazione necessaria ai fini del rilascio della verifica dell'insussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico</p>
<p><b>Atto di assenso relativo alla legge quadro sulle aree protette</b></p> <p>Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione della legge n. 394/1991</p>	<p>Documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'atto di assenso</p>
<p><b>Atto di assenso relativo al controllo di prevenzione incendi</b></p> <p>Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione del D.P.R. n. 151/2011</p>	<p>Documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'atto di assenso</p>
<p><b>Autorizzazione idraulica</b></p> <p>Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione di cui al comma 2 dell'articolo 115 del d.lgs. n. 152/2006 e al R.D. 523/1904</p>	<p>Documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'atto di assenso</p>
<p><b>Valutazione di incidenza relativa alla zona speciale di conservazione della rete "Natura 2000"</b></p> <p>Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione D.P.R. n. 357/1997 e D.P.R. n. 120/2003,</p>	<p>Documentazione necessaria ai fini del rilascio dell'atto di assenso</p>
<p><b>copia prescritte autorizzazioni dell'ASL per rimozione amianto o certificazione attestante l'avvenuto silenzio assenso (nel caso in cui siano previsti interventi su parti degli edifici contenenti fibre di amianto)</b></p>	
<p><b>autorizzazione commerciale da parte del Settore competente (nei casi previsti ai sensi delle D.G.R. n. 7/15701 art. 10 e n. 7/15716 del 18.12.2003, della LR n. 6/2010 e dell'art. 30.2 delle N.A. del PdR)</b></p>	
<p><b>Altro (specificare)</b></p>	

**NOTA BENE**

- È utile scaricare sempre la modulistica aggiornata prima della compilazione. Si suggerisce altresì di verificare sul sito istituzionale le indicazioni relative alla presentazione delle CILA (utilizza i servizi>territorio>Sportello unico per

l'edilizia>interventi edilizi minori).

- con la presente CILA – di competenza delle Zone di decentramento – possono essere prodotte progettazioni riguardanti singola unità immobiliare e pertanto non possono essere prodotte progettazioni che comprendano più unità immobiliari e/o frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari; inoltre non possono essere prodotte progettazioni che incidano sulla facciata o sulle parti esterne dell'edificio oggetto di intervento (tutte tipologie di CILA da presentarsi con l'apposito modulo allo Sportello Unico per l'Edilizia); non sono inoltre ammessi attraverso presentazione di CILA interventi che prevedano aumento o traslazione di SLP; non sono infine ammessi interventi che richiedano deroga a norme o regolamenti vigenti.

- la presente comunicazione non consente il contestuale cambio d'uso (vedi anche sul sito: utilizza i servizi>territorio>Sportello unico per l'edilizia>interventi edilizi minori).

- Tutti gli elaborati devono essere firmati dal proprietario/avente titolo e, nel caso di interventi di cui alla lettera a) e comunque nel caso di allegati progettuali, da progettista abilitato.

- nel caso in cui è la presente CIAL aggiorni e sostituisca precedente CIAL presentata in data \_\_\_\_\_ PG \_\_\_\_\_

PROG. \_\_\_\_\_ occorre rappresentare lo stato originario, lo stato della precedente progettazione e lo stato determinato dal nuovo progetto (indicando il raffronto c.d. gialli e rossi tra lo stato originario e l'ultima progettazione)

#### NOTE QUADRO RIEPILOGATIVO

\*utilizzare bollettini preintestati, che possono essere scaricati dal sito istituzionale; in ogni caso potrà essere utilizzato un bollettino in bianco inserendo i seguenti dati: C.C. N. 1012551436 INTESTATO A: COMUNE MILANO SANZIONI AMM.VIOLAZ. ART.6 COMMA 7 DPR 380/2001 SER.TES ; CAUSALE: ZONA D. .... VIA ..... N. .... U.I. PIANO ..... CATASTO: FOGLIO MAPP. . SUB. ... ; ESEGUITO DA ..... etc.; la sanzione è pari a € 1000 nel caso di lavori già ultimati e pari a € 333 nel caso di lavori ancora in corso di esecuzione;

\*\* dovranno essere prodotte in unica copia, in scala 1:100 ed in formato A3 (preferibilmente), tavole di rilievo dello stato di fatto quotate, tavole di progetto quotate e tavole di confronto che riportino in colore giallo le demolizioni in colore rosso le nuove costruzioni ed in colore intervallato giallo-rosso le demolizioni con ricostruzione nella medesima collocazione (sempre); si precisa che deve essere sempre rappresentata graficamente l'intera U.I. e laddove modificate le dimensioni dei locali riportato calcolo analitico e completo R.A.I., nel rispetto delle disposizioni del vigente R.E.; ove non possibile indicare tutte le informazioni necessarie (vedi nota che segue) negli elaborati grafici, occorre integrare gli stessi con relazione descrittiva;

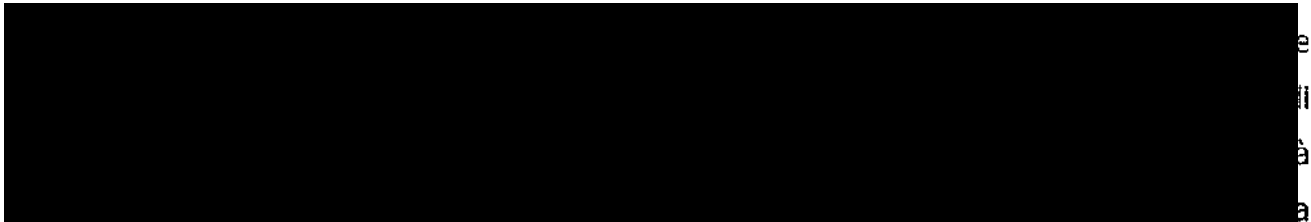
\*\*\*da produrre se ritenuta necessaria per la comprensione del progetto;

\*\*\*\*la relazione tecnica descrittiva, oltre a breve descrizione dell'intervento, dovrà contenere i dati relativi alla localizzazione dell'unità oggetto dell'intervento all'interno del P.G.T. vigente (azonamento, vincoli, etc.), i dati relativi ad eventuali condoni rilasciati o in itinere, i dati relativi a precedenti titoli edilizi, ulteriori specifiche ritenute utili per la comprensione del progetto



## Relazione Tecnica

Oggetto: Sanatoria per opere interne.



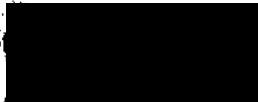
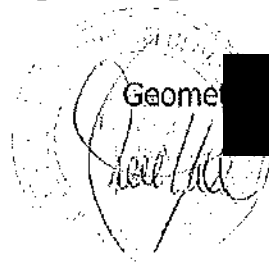
Velasca n. 4, per l'unità Immobiliare sita al piani seminterrato, terra e primo-ammezzato, si evidenzia quanto segue: Cronistoria interventi per la porzione nello stabile in Piazza Velasca 4:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1034 del 18/07/1990 atti:214417/127270/86 trasformazione, ampliamento e frazionamento locali discoteca e ristorante.
- Autorizzazione n. 1804 del 11-09-1990 prot. n. 3466 del 12-04-1990 modifica aperture.
- DIA del 16-02-2007 PG.162527/2007 creazione nuovi bagni e spogliatoi e altre modifiche interne.
- Richiesta autorizzazione paesaggistica PG. 180608/2007 del 21-02-2007.
- Autorizzazione paesaggistica vetrina ed insegna PG 369095/2007 del 18-04-2007.
- DIA del 30-07-2008 (variante) prot. 6511/2008 PG. 616449/2008, sostituzione vetrina e piccole modifiche interne.
- Richiesta autorizzazione paesaggistica (variante) N. 320/2008 PG. 345745/2008 del 23-04-2008.
- Autorizzazione paesaggistica insegna PG 683926/2008 del 04-09-2008.
- Comunicazione fine lavori PG. 5770/2009 del 08-01-2009 e variazione catastale aggiornata.

Le piccole opere in difformità, intervenute negli anni sono limitate alla modifica di tavolati Interni e modifica tavolati nei servizi igienici posti a piano primo ammezzato.

Il tutto così come meglio raffigurato negli elaborati grafici a corredo della pratica.

Milano 13/02/2017

Geome   


CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento

BancoPosta

sul c/c n. 1012551436

di Euro 1000,00

IMPORTO IN LETTERE  
INTESTATO A  
CAUSALE  
EDNA DA PERAZZA VECASCA 4 PIAZZA VECASCA 4  
ZONA DI MILANO SANZONI A.M. VIOLAZ  
CAUSALE ART. 6 PR 300/2001 SERRI S.S.  
TUGLIO 437 (TRALE 139 SUB 10)  
00100 00100 00100  
VOCI 0074 001.000,00\*  
C/C 000000000000 001,00\*  
00 000 100000-000000-11000000

CODICE

cap 10020 LOCALITÀ ARESE - HI

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito

BancoPosta

sul c/c n. 1012551436

di Euro 1000,00

IMPORTO IN LETTERE  
INTESTATO A  
CAUSALE  
EDNA DA PERAZZA VECASCA 4  
ZONA DI MILANO SANZONI A.M. VIOLAZ  
CAUSALE ART. 6 PR 300/2001 SERRI S.S.  
TUGLIO 437 (TRALE 139 SUB 10)  
00100 00100 00100  
VOCI 0074 001.000,00\*  
C/C 000000000000 001,00\*  
00 000 100000-000000-11000000

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE  
codice: 10020

IMPORTANTE: NON SCRIVERE NELLA ZONA SOTTOSTANTE  
numero conto  
importo in euro

VIA - PRESSA  
ENZO FERRARI 4/A  
CAP 10020 ARESE



# COMUNICAZIONE FINE LAVORI <sup>1</sup>

Al Comune di Milano	Comune di Milano
<input type="checkbox"/> SUAP	Pratica edilizia: [REDACTED] Del 06/08/2018 09:56:58 Per ricevuta A. A VICE DIR E MUNICIPIO 1
<input checked="" type="checkbox"/> SUE	Protocollo _____
Indirizzo _____	<input type="checkbox"/> COMUNICAZIONE FINE LAVORI
PEC / Posta elettronica _____	da compilare a cura del SUE/SUAP
Intervento in VIA <u>PIAZZA VELAICA</u> n. <u>1</u> MUNICIPIO <u>1</u> relativa alla pratica edilizia n. <u>PG 74597/2017 del 13/02/2017</u>	

## DATI DEL TITOLARE *(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI CONSORZI")*

Cognome e Nome	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
nato a	<u>PIACENZA</u> prov. <u>PI</u> stato <u>ITALIA</u>
nato il	[REDACTED]
residente in	[REDACTED] prov. <u>PI</u> stato <u>ITALIA</u>
indirizzo	[REDACTED] CAP. <u>43012</u>
PEC / posta elettronica	[REDACTED]
telefono fisso / cellulare	[REDACTED]

## DATI DELLA DITTA O SOCIETA' *(eventuale)*

in qualità di _____
della ditta / società _____
codice fiscale / p. IVA
iscritta alla C.C.I.A.A. di _____ prov.       n.
con sede in _____ prov.

<sup>1</sup> La Comunicazione fine lavori non è necessaria per la CH



COMUNICA

che in data 20/07/2014 i lavori sono stati ultimati

completamente

in forma parziale come da planimetria allegata

che il titolo e/o comunicazione che ha legittimato l'intervento è il seguente:

prot./n. 3157/2011 del D/scr. 2013

Attenzione: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. n. 445/2000).

Data e luogo

10/08/2014

Dichiarante/i

**INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)**

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

**Finalità del trattamento.** I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

**Modalità del trattamento.** I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

**Ambito di comunicazione.** I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

**Diritti.** L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP/SUE.

Titolare del trattamento: SUAP/SUE di Milano

Quadro Riepilogativo della documentazione

ATTI ALLEGATI	DENOMINAZIONE ALLEGATO	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO
<input type="checkbox"/>	Procura speciale dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori		Il mandatario, in forza di una procura generale o speciale "ad negotia", può esercitare tutti i poteri e le facoltà spettanti al mandante inerenti o necessarie all'esecuzione del mandato ricevuto ai sensi dell'art. 1390 e 1391 cc. A differenza della dichiarazione di assenso, il mandatario risponde in luogo del mandante salve le eccezioni di cui al cc
<input type="checkbox"/>	Delega dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori		La delega materiale implica una mera sostituzione nell'esecuzione di un adempimento per conto del soggetto che ha conferito l'incarico. Trattandosi di una mera sostituzione, l'attività effettuata permane, sostanzialmente, in capo al soggetto che ha conferito la delega.
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria		Se previsto
<input checked="" type="checkbox"/>	Copia del documento di identità del/i titolare/i		Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega
<input type="checkbox"/>	Copia di elaborato planimetrico del progetto con eventuali varianti depositato in Comune con individuazione delle opere parzialmente concluse		Sempre obbligatorio in caso di lavori ultimati
<input type="checkbox"/>	Elaborato di aggiornamento del Database topografico		Qualora l'intervento comporti modifiche alla rappresentazione cartografica e sia richiesto dal Comune
<input checked="" type="checkbox"/>	certificato di collaudo finale		Qualora necessario

Il/la Dichiarante/i



ALLEGATO alla Comunicazione di Fine Lavori:

### Collaudo Finale

Il sottoscritto [redacted]

Codice Fiscale [redacted] iscritto all'Albo [redacted]  
della Provincia di [redacted] con studio [redacted]  
cap. [redacted] Pec/posta elettronica [redacted]

#### CERTIFICA

che le opere realizzate sono conformi ai tipi progettuali presentati con la S.C.I.A.,  
atti P.G. [redacted] W.F./Progr. [redacted] e successive varianti/atti  
P.G. [redacted] W.F. [redacted] atti P.G. [redacted] W.F. [redacted]  
e sono state collaudate in data [redacted]

Milano, [redacted]



Il tecnico collaudatore

Il sottoscritto, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, è consapevole di quanto previsto nel caso di falsa attestazione.

Handwritten marks or scribbles in the top right corner.

VISURA STORICA IMMOBILE MILANO

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/09/2025

**Dati identificativi:** Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 437 Particella 139 Subalterno 703

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 437 Particella 139

### Classamento:

Rendita: Euro 28.396,00

Zona censuaria 1,

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

Foglio 437 Particella 139 Subalterno 703

**Indirizzo:** PIAZZA VELASCA n. 4 Piano T-S1

**Annotazione di immobile:** ISTANZA N. 196601/09

### > Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

 dal 28/02/1997

**Immobile attuale**

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 437 Particella 139 Subalterno 703

VARIAZIONE del 28/02/1997 in atti dal 28/02/1997  
RIFORMULAZIONE DELLA PROP. DI CLASS (n.  
341128.1/1997)

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

Comune: MILANO (F205) (MI)

Foglio 437 Particella 139 Subalterno 701

Foglio 437 Particella 139 Subalterno 702

## > Indirizzo

📅 dal **28/02/1997**

**Immobile attuale**

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **437** Particella **139** Subalterno **703**

PIAZZA VELASCA n. 4 Piano T-S1

Partita: **1605115**

VARIAZIONE del 28/02/1997 in atti dal 28/02/1997  
RIFORMULAZIONE DELLA PROP. DI CLASS (n.  
341128.1/1997)

## > Dati di classamento

📅 dal **28/02/1997 al 23/12/2008**

**Immobile attuale**

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **437** Particella **139** Subalterno **703**

Rendita: **Euro 11.103,82**

Rendita: **Lire 21.500.000**

Zona censuaria **1**

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

Partita: **1605115**

VARIAZIONE del 28/02/1997 in atti dal 28/02/1997  
RIFORMULAZIONE DELLA PROP. DI CLASS (n.  
341128.1/1997)

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

📅 dal **23/12/2008 al 02/04/2009**

**Immobile attuale**

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **437** Particella **139** Subalterno **703**

Rendita: **Euro 12.800,00**

Zona censuaria **1**

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

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
23/12/2008 Pratica n. MI1077696 in atti dal 23/12/2008  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
119069.1/2008)

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

📅 dal **02/04/2009 al 02/08/2018**

**Immobile attuale**

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **437** Particella **139** Subalterno **703**

Rendita: **Euro 28.396,00**

Zona censuaria **1**

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

VARIAZIONE del 23/12/2008 Pratica n. MI0282408 in  
atti dal 02/04/2009 RETTIFICA CLASSAMENTO  
PROPOSTO (n. 119069.1/2008) Notifica effettuata con  
protocollo n. MI0328174 del 17/04/2009

Annotazione di immobile: istanza n. 196601/09

📅 dal **02/08/2018 al 15/07/2019**

**Immobile attuale**

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **437** Particella **139** Subalterno **703**

Rendita: **Euro 28.396,00**

Zona censuaria **1**

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

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
01/08/2018 Pratica n. MI0326362 in atti dal 02/08/2018  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
111145.1/2018)

Annotazione di immobile: istanza n. 196601/09  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

 dal 15/07/2019

**Immobile attuale**

Comune di **MILANO (F205) (MI)**

Foglio **437** Particella **139** Subalterno **703**

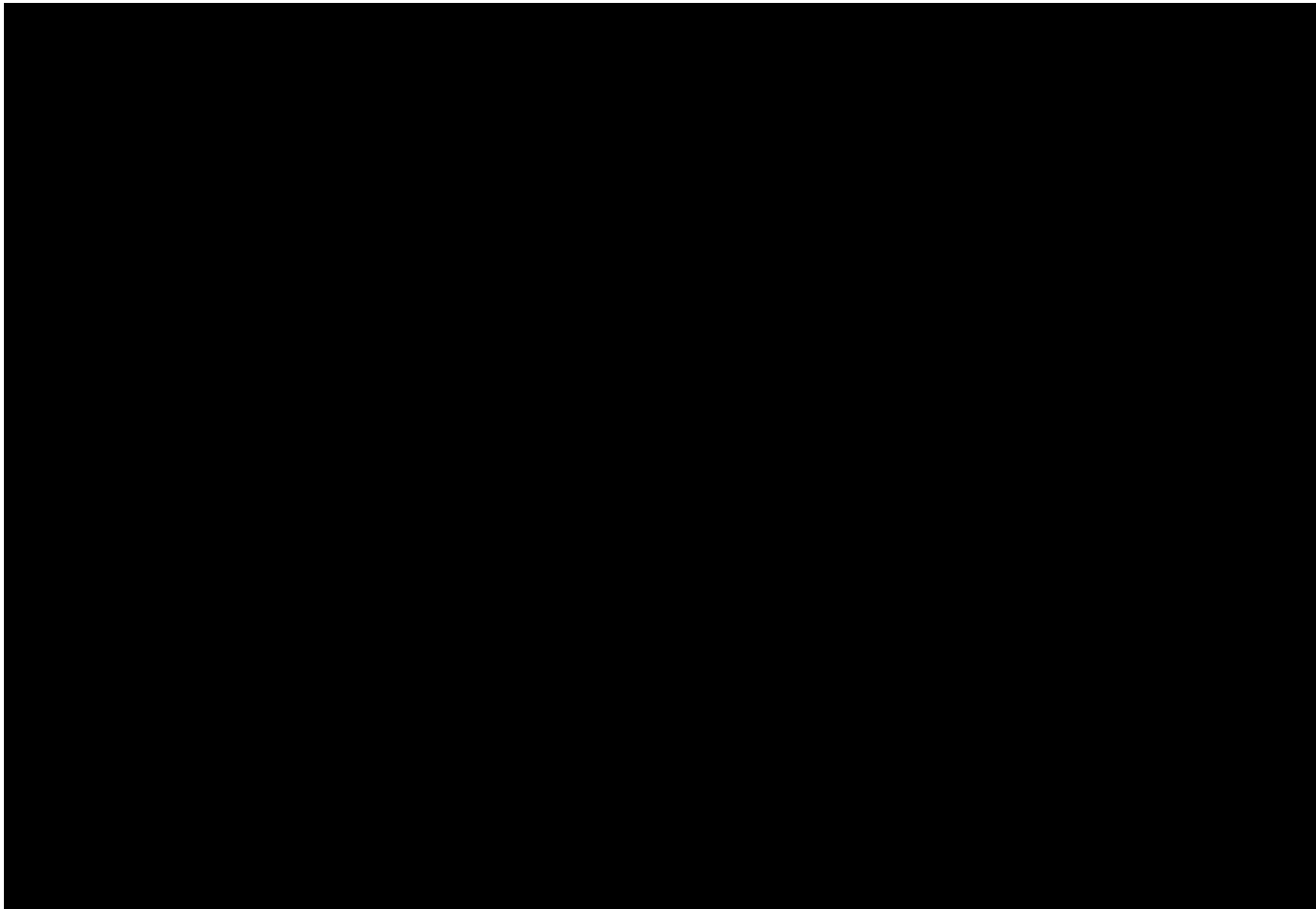
Rendita: **Euro 28.396,00**

Zona censuaria **1**

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

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2019  
Pratica n. MI0242362 in atti dal 15/07/2019  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66605.1/2019)

Annotazione di immobile: istanza n. 196601/09  
Annotazioni: classamento e rendita validati



03  
/1997  
S (n.

ROSA  
835 -  
TO DI  
PI di  
003

SILIO  
(FC)  
Nota  
parto

DOVI  
rio n.  
entata  
PI di

Visura telematica

Legenda

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

## ATTO DI SCISSIONE

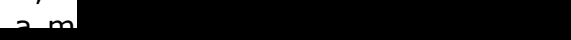
REPERTORIO N. 160.572

RACCOLTA N. 31.430

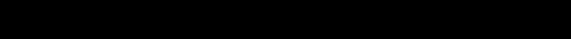
ATTO DI SCISSIONE  
REPUBBLICA ITALIANA

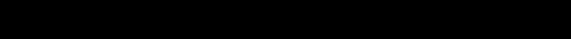
Il giorno trenta gennaio duemilaventicinque,  
30 gennaio 2025

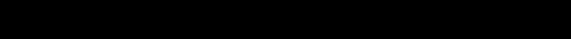
In Cesena, nel mio studio, in Via Curiel n. 15,

Davanti a me,  Notaio in Cesena,

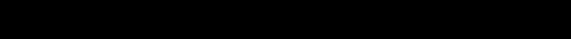
iscritto al Registro delle Imprese della Romagna - Forlì e

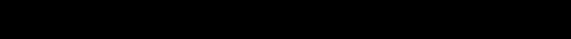
Rimini al n. ,

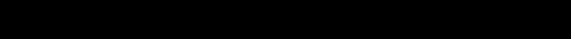
**SA**  e a

Cesena, in Via ,

il cui numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Romagna -

Forlì-Cesena e Rimini è  di

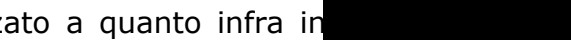
Amministratore  Via

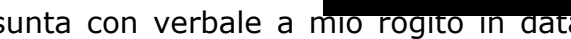
**"B"**  Via

Monte , 00

(di cui alla Circolare Loro Loro), inscrivendo successivamente e versato,

numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Romagna -

Forlì-Cesena e Rimini e C.F. 

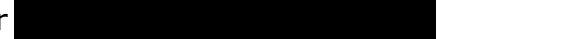
autorizzato a quanto infra in 

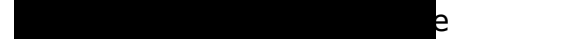
soci assunta con verbale a mio rogito in data 20 dicembre 2024


Repertorio n. 160.432/31.337, registrato a Cesena in data 23

dicembre 2024 al n. 10849, Serie 1T.

Detto componente, della cui identità personale, qualifica e poteri,

io Notaio  la quanto segue.

Il signor 

 e

- che con delibera dell'Assemblea dei soci della società predetta, il

cui verbale è stato da me Notaio redatto in data 20 dicembre

2024 Repertorio n. 160.432/31.337, registrato a Cesena in data

23 dicembre 2024 al n. 10849, è stata deliberata scissione

parziale della società suddetta con trasferimento di un ramo

aziendale ad una società a responsabilità limitata di nuova

costituzione, ai sensi dell'art. 2506 del Codice Civile;

- che il progetto di scissione contiene tutte le indicazioni previste

dall'art. 2506 bis del Codice Civile e quindi anche l'esatta


descrizione degli elementi patrimoniali da trasferire alla società di

nuova costituzione;

- che il progetto di scissione ha previsto che le quote della società

beneficiaria siano assegnate all'unico socio della società scissa in

misura  zionale alla sua quota di partecipazione originaria

nella **"B"** ;

- che detto progetto di scissione è stato iscritto nel Registro delle

Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini in data 20

dicembre 2024;

- che lo stesso progetto di scissione e i bilanci degli ultimi tre

esercizi sono stati depositati nella sede sociale in data 17

dicembre 2024, avendo il socio stesso rinunciato espressamente

al termine previsto dall'art. 2501-septies del Codice Civile;

- che l'Organo Amministrativo della società è stato esonerato dal

redigere la situazione patrimoniale prevista dall'art. 2501-quater

del Codice Civile e la relazione prevista dall'art. 2501-quinquies del Codice Civile, per consenso dell'unico socio, ai sensi dell'art. 2506-ter, terzo comma, del Codice Civile;

- che, ai sensi dell'art. 2506 bis del Codice Civile, non è richiesta la relazione degli esperti, in quanto non sono previsti criteri di attribuzione delle quote diversi da quello proporzionale;

- che, secondo i più recenti orientamenti giurisprudenziali, la scissione di una società non costituisce un conferimento di beni in natura o di crediti e, pertanto, non richiede, oltre alla relazione degli esperti nei casi previsti dall'art. 2506 bis del C.C., anche la relazione giurata di stima prevista dall'art. 2343 C.C.;

- che la citata delibera del socio in data 20 dicembre 2024 ha approvato il progetto di scissione,

- che il Verbale della predetta delibera di scissione è stato iscritto presso il Registro Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini in data 24 dicembre 2024,

- che, come risulta dal certificato emesso dal Tribunale di Forlì in data 30 gennaio 2025, che si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** per costituirne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dal comparente, nessuna opposizione è stata presentata in termini alla deliberazione sopra richiamata, per cui si può dare esecuzione alla delibera di scissione, con la costituzione della nuova società;

- che la società unipersonale non ha emesso titoli di debito e non è, ciò premesso, ratifica e sostanziale del presente atto, il si

si dichiara e con  
farsi luogo alla scissione della società unipersonale, con sede a Cesenatico, mediante trasferimento di parte del suo patrimonio a una società avente la denominazione sociale **IMMOBILIARI SOCIETA' A** unipersonale e secondo il progetto di scissione approvato in data 20 dicembre 2024.

Di conseguenza

1°

viene costituita la società a responsabilità limitata unipersonale

\* avente la denominazione sociale

\* con sede in Cesenatico, in via Antonio Da Non n. 10,

\* con durata fissata al 31 (trentuno) dicembre 2060 (duemilasessanta), e può essere prorogata per deliberazione dell'Assemblea dei soci;

\* avente ad oggetto le seguenti attività:

- l'acquisto, la gestione, la valorizzazione, la ristrutturazione, la razionalizzazione, la trasformazione e l'alienazione, anche frazionata, di immobili e patrimoni immobiliari e, più in generale, l'esercizio di attività immobiliari di ogni specie;

- l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, nonché, in base a contratti di locazione finanziaria, l'attività di sviluppo di compendi immobiliari da destinarsi alla locazione, esclusa ogni attività non consentita e qualunque attività riservata;

- la prestazione di servizi e di consulenze nel campo immobiliare ivi comprese le analisi e le ricerche di mercato, nonché l'assistenza per operazioni di rivendita esclusa ogni attività di mediazione non consentita e qualunque attività riservata;

- la progettazione, la manutenzione e in genere ogni attività nel settore dell'edilizia;

- l'attività in proprio o per conto di terzi di costruzioni edilizie, opere stradali, ed in genere ogni altra attività connessa ed accessoria;

essa potrà inoltre compiere qualsiasi operazione mobiliare ed immobiliare, finanziaria (con esclusione espressa di quelle riservate e/o non ammesse in base alle vigenti norme di legge), commerciale ed industriale che abbia relazione con lo scopo sociale e che sia ritenuta necessaria od utile per il conseguimento dell'oggetto sociale, nonché assumere interessenze o partecipazioni in altre società o imprese aventi scopi affini o analoghi, o comunque connessi al proprio, così come potrà concedere a società, imprese o privati, partecipazioni o interessenze nell'esercizio di determinati affari o anche dell'intero complesso dei propri affari;

quando particolari circostanze lo richiedano, l'organo amministrativo potrà, infine, disporre il rilascio di fidejussioni e concedere garanzie anche a favore di terzi, purchè nell'interesse della Società;

sono tassativamente escluse:

- l'attività professionale riservata;

- la sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi delle vigenti norme di legge;

- l'attività di locazione finanziaria;

- l'erogazione di credito al consumo;

- qualsiasi altra attività comunque vietata dalla legge.

\* avente un capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) che spetta per intero all'unico socio, signor Sassi Alessio;

\* il primo esercizio sociale si chiude il 31 dicembre 2025;

\* sarà retta dallo statuto allegato alla predetta delibera di approvazione del progetto di scissione e che qui si allega nuovamente sotto la lettera "**B**", a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, previa lettura da me datane al componente;

\* l'amministrazione della società viene affidata ad un Amministratore Unico che resta in carica fino a revoca o dimissioni, Amministratore già individuato, in occasione della sopracitata delibera dei soci del 20 dicembre 2024, nella persona di esso componente, signor Sassi Alessio, come sopra

generalizz...

Il signor [REDACTED] dichiara di accettare la carica conferitagli [REDACTED] articolo 2383, quarto comma, del Codice Civile, l'iscrizione della propria nomina nel Registro delle Imprese e dichiara che:

- a proprio carico non sussiste alcuna delle cause di ineleggibilità o di decadenza previste dall'articolo 2382 del Codice Civile o da altre norme di legge.

A detta nuova società vengono trasferiti gli elementi patrimoniali esattamente descritti nel progetto di scissione e da aversi come qui riportati.

La società qui costituita, per quanto riguarda il complesso patrimoniale trasferitole, subinquadra in ogni rapporto attivo e passivo [REDACTED] società scissa.

Il signor [REDACTED] precisa che non esistono categorie di soci con trattamento particolare o privilegiato e titoli diversi dalle quote nelle società partecipanti alla scissione e che per le stesse non sono previsti vantaggi particolari a favore dei soggetti cui compete l'amministrazione.

2°

T [REDACTED] alla società " [REDACTED] il cui capitale sociale per effetto della scissione rimane invariato ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), in quanto il valore netto contabile degli elementi patrimoniali assegnati alla società beneficiaria, pari ad Euro 1.300.404,13 (unmilionetrecentomilaquattrocentoquattro virgola tredici), viene imputato a decremento delle riserve, non intaccando il capitale sociale stesso, ed il cui statuto, invariato, già allegato alla predetta delibera di approvazione del progetto di scissione, qui si allega nuovamente sotto la lettera "C", a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, previa lettura da me datane al comparente.

3°

Alla società beneficiaria, la società scissa trasferisce un complesso aziendale, il tutto secondo l'esatta descrizione degli elementi patrimoniali da trasferire, contenuti nel sopracitato progetto di scissione, con la precisa avvertenza, richiamato il disposto dell'art. 2506 bis del Codice Civile, che eventuali elementi dell'attivo e del passivo non desumibili dal progetto di scissione, rimarranno in capo alla società trasferente.

Si precisa che gli elementi patrimoniali dell'attuale " [REDACTED] SRL" unipersonale oggetto di scissione saranno trasferiti [REDACTED] società beneficiaria di nuova costituzione al relativo valore contabile e sono individuati sulla base della situazione patrimoniale al 30 settembre 2024 e le eventuali differenze nel valore contabile di tali elementi patrimoniali attivi e passivi dovute dalla dinamica aziendale, che si dovessero verificare tra il 30 settembre 2024 e la data di efficacia della scissione, non comporteranno variazioni nell'ammontare del patrimonio contabile trasferito alla società

beneficiaria in quanto verranno regolate su base finanziaria.

La neocostituita società beneficiaria subentra di pieno diritto, con effetto dalla data dell'ultima iscrizione dell'atto di scissione nel Registro delle Imprese, in tutto il patrimonio attivo e passivo assegnatole per effetto della scissione, meglio identificato nel progetto di scissione e nella delibera di assemblea del 20 dicembre 2024, iscritta nel Registro delle Imprese il 24 dicembre 2024 e, quindi, in tutte le relative ragioni, azioni e diritti, così come in tutti gli obblighi, passività già pertinenti al complesso di beni trasferito, quali risultanti dalla situazione patrimoniale di scissione.

La scissione avrà efficacia, ai sensi dell'art. 2506-quater c.c., dall'ultima delle iscrizioni dell'atto di scissione nell'Ufficio del Registro delle Imprese in cui sono iscritte le società scissa e beneficiaria. Le quote della società beneficiaria avranno godimento, a partire dalla data di efficacia della scissione e le operazioni effettuate dalle società scissa saranno imputate al bilancio della società beneficiaria a decorrere dalla data di efficacia della scissione.

Resta, pertanto, s [redacted] od ufficio sia pubblico che privato [redacted], a trasferire ed intestare alla [redacted] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA unipersonale, tutti i documenti, depositi [redacted]nze, contratti, conti attivi e passivi, atti e negozi in genere e, comunque, tutto quanto faccia parte del compendio patrimoniale assegnato alla beneficiaria di nuova costituzione, meglio descritto nel progetto di scissione approvato, ivi compresi di Finanziamenti chirografari nn. 45868751 e 18907991 in essere con la Banca "Intesa Sanpaolo S.p.A.", con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156, Filiale di Cesenatico.

Ai fini delle necessarie trascrizioni e volture presso i competenti Uffici, il signor ~~Sacci Alessio~~ nella qualità di [redacted] tra gli elementi tras [redacted]

"LIMITATA" unipersonale, è compresa la piena proprietà dei seguenti immobili, che vengono trasferiti alla beneficiaria unitamente ai relativi gravami di seguito riportati:

1) porzione di fabbricato ad uso negozio, sito nel Comune di Cesenatico, in Viale Giosuè Carducci n. 82, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 9, mappale:

**2663 sub. 26 (già 2663 sub. 25)**, P. T, z.c. 1, Cat. C/1, classe 5, mq. 252, R.C. Euro 5.674,42,

[redacted] gioni [redacted] e ne

costituisce il sedime e la corte pertinenziale censita al Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 9, mappale 2663, di mq. 506, ente urbano senza redditi;

detto fabbricato è gravato da:

- ipoteca volontaria per Euro 2.400.000,00 (duemilioni quattrocentomila virgola zero zero) iscritta a Forlì il 12 marzo 2018, all'art. 597 a seguito di contratto di mutuo fondiario dell'importo di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero), concesso dalla

CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. con sede in Forlì (ora INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino), con atto a mio rogito in data 12 febbraio 2018, Repertorio n. 150.356/25.133, registrato a Cesena il 12 marzo 2018 al n. 1807, Serie 1T;

- Ipoteca giudiziale di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) iscritta a Forlì il 21 ottobre 2024 all'art. 2812;

- Verbale di pignoramento trascritto a Forlì il 7 febbraio 2024 all'art. 1654;

2) porzione di un fabbricato, sito in Comune di Milano, in Piazza Velasca n. 4, e precisamente la porzione costituita da un locale commerciale ad uso ristorante distribuito tra i piani terra, primo-ammezzato e primo-sottostrada, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, al foglio 437, mappale:

**139 sub. 703**, p. T-S1, z.c. 1, Cat. D/8, R.C. Euro 28.396,00, confinante con parti comuni da più lati, detta Piazza, ragioni Tecnicos srl, salvo altri.

Il fabbricato di cui sopra insiste su area di terreno che ne costituisce il sedime e la corte pertinenziale censita al Catasto Terreni di detto Comune, foglio 437, mappale 139, di mq. 1.090, ente urbano senza redditi;

detto fabbricato è gravato da:

- ipoteca volontaria per Euro 2.200.000,00 (duemilioni duecentomila virgola zero zero) iscritta a Milano 1 il 27 agosto 2019, all'art. 11548 a seguito di contratto di mutuo fondiario dell'importo di Euro 1.100.000,00 (unmilione centomila virgola zero zero), concesso dalla INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino, con atto di

Cesena in data 22 agosto 2019, registrato a Cesena il 27 agosto 2019 al n. 6895, Serie 1T;

- Pignoramento trascritto a Milano 1 l'8 giugno 2020 all'art. 21082;

- ipoteca giudiziale di Euro 22.000,00 iscritta a Milano 1 il 31 maggio 2023 all'art. 6043;

- ipoteca giudiziale di Euro 17.000,00 (diciassettemila virgola zero zero) iscritta a Milano 1 il 31 maggio 2023 all'art. 6044;

- ipoteca giudiziale di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) iscritta a Milano 1 il 31 maggio 2023 all'art. 6045;

- ipoteca giudiziale di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) iscritta a Milano 1 il 23 ottobre 2024 all'art. 11631.

Il sig. [redacted] nella qualità, pertanto, autorizza i competenti [redacted] e privati, ad eseguire le formalità che saranno richieste in dipendenza del presente atto, comprese la voltura catastale e la trascrizione presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, rinunciando a qualsiasi diritto di ipoteca legale, con

esonero dei Direttori dell'Agenzia del Territorio medesime da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Le spese di questo atto, successive e dipendenti, sono a carico della società scissa ed a tal proposito il comparente dichiara il valore del patrimonio trasferito alla società beneficiaria è pari ad Euro 1.300.404,13 (unmilionetrecentomilaquattrocentoquattro virgola tredici), e che l'importo globale delle spese del presente atto ammonta a circa Euro 8.500,00 (ottomilacinquecento virgola zero zero).

Il comparente autorizza me Notaio e i collaboratori dello studio notarile al trattamento dei dati personali, alla comunicazione degli stessi a terzi, ai fini degli adempimenti connessi, e alla loro utilizzazione e memorizzazione in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici, nonché al rilascio di copie, nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e sue modifiche ed integrazioni, nonché nel rispetto del Regolamento Europeo n. 679/16.

Quest'atto  
scritto da persona di mia fiducia su due fogli per sei intere pagine  
me Notaio letto al  
alle ore 12,50.

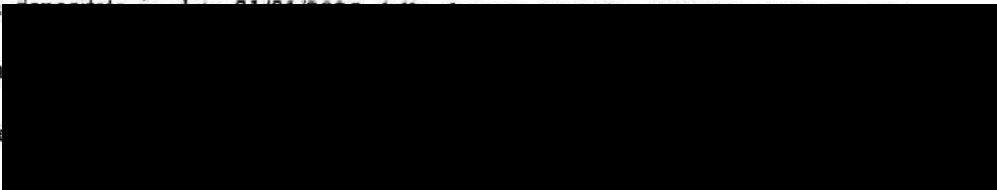


Tribunale di Forlì  
Cancelleria Civile

Il Funzionario Giudiziario,

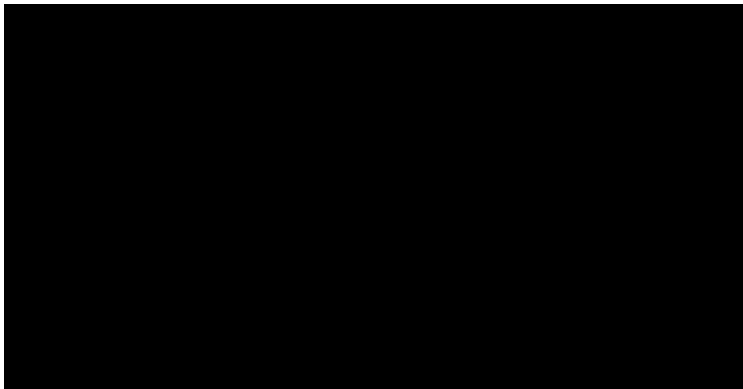
Allegato	"A"
Rep. n.	160.572
Raccolta n.	31.430

vista la richiesta  
Notaio in Cesena  
parziale della soci



**certifica**

che nessuna opposizione alla SCISSIONE, ai sensi dell'art. 2506 c.c.,



), in Via Moretti nr. 19 cod. fiscale  
Cesena 04257330409, nr. REA FO -

egale in Cesenatico (FC) in Via  
ne di cui al verbale redatto dalla  
20/12/2024 Rep. 160.432/31.337,  
a CCIAA della Romagna - Forlì-

è stata depositata presso questa Cancelleria Contenzioso Civile dall'iscrizione nel Registro delle  
Imprese della Romagna-Forlì-Cesena e Rimini in data 24/12/2024 a tutt'oggi.

Si rilascia per gli usi di legge.

Forlì, 30.01.2025



Il Funzionario Giudiziario  
Dessa Barbara Ballardini

€ 3,92 per diritti di certificato assolti con pagamento telematico

**STATUTO**  
**TITOLO I**  
**DENOMINAZIONE - SEDE - OGGETTO - DURATA**

**Articolo 1**

**Denominazione**

La società è denominata: [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA".

**Articolo 2**

**Sede**

La società ha sede in Cesenatico.

Possono essere istituite sedi secondarie, filiali, agenzie e succursali sia in Italia che all'estero.

**Articolo 3**

**Oggetto**

La società ha per oggetto le seguenti attività:

- l'acquisto, la gestione, la valorizzazione, la ristrutturazione, la razionalizzazione, la trasformazione e l'alienazione, anche frazionata, di immobili e patrimoni immobiliari e, più in generale, l'esercizio di attività immobiliari di ogni specie;
- l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, nonché, in base a contratti di locazione finanziaria, l'attività di sviluppo di compendi immobiliari da destinarsi alla locazione, esclusa ogni attività non consentita e qualunque attività riservata;
- la prestazione di servizi e di consulenze nel campo immobiliare ivi comprese le analisi e le ricerche di mercato, nonché l'assistenza per operazioni di rivendita esclusa ogni attività di mediazione non consentita e qualunque attività riservata;
- la progettazione, la manutenzione e in genere ogni attività nel settore dell'edilizia;
- l'attività in proprio o per conto di terzi di costruzioni edilizie, opere stradali, ed in genere ogni altra attività connessa ed accessoria.

Essa potrà inoltre compiere qualsiasi operazione mobiliare ed immobiliare, finanziaria (con esclusione espressa di quelle riservate e/o non ammesse in base alle vigenti norme di legge), commerciale ed industriale che abbia relazione con lo scopo sociale e che sia ritenuta necessaria od utile per il conseguimento dell'oggetto sociale, nonché assumere interessenze o partecipazioni in altre società o imprese aventi scopi affini o analoghi, o comunque connessi al proprio, così come potrà concedere a società, imprese o privati, partecipazioni o interessenze nell'esercizio di determinati affari o anche dell'intero complesso dei propri affari.

Quando particolari circostanze lo richiedano, l'organo amministrativo potrà, infine, disporre il rilascio di fidejussioni e concedere garanzie anche a favore di terzi, purchè nell'interesse della Società.

Sono tassativamente escluse:

- l'attività professionale riservata;

Allegato "B"

Rep. n.160.572

Raccolta n. 31.430

- la sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi delle vigenti norme di legge;
- l'attività di locazione finanziaria;
- l'erogazione di credito al consumo;
- qualsiasi altra attività comunque vietata dalla legge.

#### **Articolo 4**

##### **Durata**

La durata della società è stabilita sino al 31 dicembre 2060.

#### **TITOLO II**

### **CAPITALE SOCIALE - FINANZIAMENTI - DOMICILIO DEI SOCI - PARTECIPAZIONE SOCIALE**

#### **Articolo 5**

##### **Capitale**

Il capitale sociale è di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero).

Possono essere conferiti tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica, nel rispetto delle disposizioni dettate dalla legge.

Per le decisioni di aumento e riduzione del capitale sociale si applicano gli articoli 2481 e seguenti del c.c.

Salvo il caso di cui all'articolo 2482-ter c.c., gli aumenti del capitale possono essere attuati anche mediante offerta di partecipazioni di nuova emissione a terzi; in tal caso, spetta ai soci che non hanno concorso alla decisione il diritto di recesso a norma dell'articolo 2473 c.c.

Nel caso di riduzione per perdite che incidono sul capitale sociale per oltre un terzo, può essere omesso il deposito presso la sede sociale della documentazione prevista dall'art. 2482 bis, comma secondo c.c., in previsione dell'assemblea ivi indicata. In ogni caso, gli amministratori nel corso dell'assemblea, dovranno dar conto dei fatti di rilievo avvenuti dalla data di riferimento di tale relazione sino alla data in cui si tiene l'assemblea stessa.

La società potrà acquisire dai soci versamenti e finanziamenti, a titolo oneroso o gratuito, con o senza obbligo di rimborso, nel rispetto delle normative vigenti, con particolare riferimento a quelle che regolano la raccolta di risparmio tra il pubblico.

La società può emettere titoli di debito.

L'emissione dei titoli di debito è deliberata dall'assemblea dei soci con le maggioranze previste per le modificazioni del presente Statuto.

La delibera di emissione dei titoli deve prevedere le condizioni del prestito e le modalità del rimborso e deve essere iscritta a cura degli amministratori presso il Registro delle imprese. Può altresì prevedere che, previo consenso della maggioranza dei possessori dei titoli, la società possa modificare tali condizioni e modalità.

#### **Articolo 6**

##### **Domiciliazione**

Il domicilio dei soci, per tutto quanto concerne i loro rapporti con la società, è a tutti gli effetti di legge quello risultante dal registro delle imprese.

Il domicilio degli amministratori, dell'organo di controllo e del revisore, se nominati, per i loro rapporti con la società, è quello che risulta dai libri sociali.

## **Articolo 7**

### **Trasferimento delle partecipazioni per atto tra vivi**

I trasferimenti delle partecipazioni sono soggetti alla seguente disciplina.

Per "partecipazione" (o "partecipazioni") si intende la partecipazione di capitale spettante a ciascun socio ovvero parte di essa in caso di trasferimento parziale.

Per "trasferimento" si intende il trasferimento per atto tra vivi in forza del quale si consegua, in via diretta o indiretta, il risultato del mutamento di titolarità di dette partecipazioni.

Nella dizione "trasferimento per atto tra vivi" s'intendono compresi tutti i negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, oltre alla vendita, a puro titolo esemplificativo, i contratti di permuta, conferimento, dazione in pagamento, trasferimento del mandato fiduciario, la costituzione di rendita, la cessione "in blocco", "forzata" o "coattiva", la trasmissione che si verifichi a seguito di operazioni di cessione o conferimento d'azienda, fusione e scissione. In tutti i casi in cui la natura del negozio non preveda un corrispettivo ovvero il corrispettivo sia diverso dal denaro, i soci acquisteranno la partecipazione versando all'offerente la somma determinata di comune accordo o, in mancanza di accordo, con le modalità di cui all'articolo 10.

L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione, da parte della stessa (previa esibizione del mandato fiduciario) agli effettivi proprietari non è soggetta a quanto disposto dal presente articolo.

Nell'ipotesi di trasferimento eseguito senza l'osservanza di quanto di seguito prescritto, l'acquirente non sarà legittimato all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società.

Le partecipazioni sono divisibili.

In qualsiasi caso di trasferimento delle partecipazioni, ai soci spetta il diritto di prelazione per l'acquisto.

Il socio che intenda vendere o comunque trasferire a terzi la propria partecipazione deve informarne con lettera raccomandata con avviso di ricevimento l'organo amministrativo, il quale ne darà comunicazione agli altri soci.

Questi potranno rendersi acquirenti della partecipazione offerta in vendita in proporzione delle partecipazioni rispettivamente possedute.

Entro trenta giorni da quello in cui è fatta la comunicazione, i soci dovranno comunicare all'Organo Amministrativo se intendono acquistare. In mancanza di tale comunicazione nel termine indicato, essi si considereranno rinunciatari. In questa ipotesi la partecipazione offerta in vendita può essere acquistata dal socio o dai soci che avranno nei termini comunicato di voler acquistare.

Qualora nessun socio eserciti il diritto di prelazione di cui al presente articolo, in caso di trasferimento per atto tra vivi delle partecipazioni o di costituzione di diritti reali o di garanzia sulle stesse, è richiesto il gradimento dei soci.

Pertanto, il socio che, direttamente o indirettamente partecipa al capitale sociale, intenda alienare la propria partecipazione o costituire, sulla stessa, diritti reali o di garanzia, dovrà comunicare con lettera raccomandata inviata alla società la proposta di alienazione, contenente l'indicazione della persona fisica o giuridica del cessionario.

L'organo amministrativo dovrà, senza indugio, attivare la decisione del soggetto competente a pronunciare il gradimento.

I soci decidono con le maggioranze previste dal successivo articolo 26 primo comma. Nel calcolo delle maggioranze non sarà computata la partecipazione del socio richiedente il gradimento.

La decisione in ordine al gradimento dovrà intervenire senza indugio ed essere comunicata all'organo amministrativo.

L'organo amministrativo dovrà comunicare, con lettera raccomandata inviata all'indirizzo risultante dal Registro Imprese, al socio la decisione sul gradimento.

Qualora entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della richiesta di gradimento al socio richiedente non pervenga alcuna comunicazione, il gradimento si intenderà concesso ed il socio potrà trasferire la partecipazione.

#### **Articolo 8**

#### **Morte del socio**

Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per successione a causa di morte.

### **TITOLO III**

### **RECESSO - ESCLUSIONE**

#### **Articolo 9**

#### **Recesso**

Hanno diritto di recedere i soci che non hanno concorso all'approvazione delle decisioni riguardanti:

- a. il cambiamento dell'oggetto della società;
- b. la trasformazione della società;
- c. la fusione e la scissione della società;
- d. la revoca dello stato di liquidazione;
- e. il trasferimento della sede della società all'estero;
- f. il compimento di operazioni che comportino una sostanziale modifica dell'oggetto della società;
- g. il compimento di operazioni che determinino una rilevante modificazione dei diritti attribuiti ai soci ai sensi dell'articolo 2468, quarto comma c.c..

Il diritto di recesso spetta in tutti gli altri casi previsti dalla legge, ivi comprese le ipotesi previste dall'art. 2497 quater c.c. e dall'art. 2469 comma secondo c.c., ove applicabili.

Il socio che intende recedere dalla società deve darne comunicazione all'organo amministrativo mediante lettera inviata con raccomandata con ricevuta di ritorno.

La raccomandata deve essere inviata entro 30 (trenta) giorni dall'iscrizione nel registro imprese o, se non prevista, dalla trascrizione nel libro delle decisioni dei soci della decisione che lo legittima, con l'indicazione delle generalità del socio recedente, del domicilio per le comunicazioni inerenti al procedimento.

Se il fatto che legittima il recesso è diverso da una decisione, esso può essere esercitato non oltre trenta giorni dalla sua conoscenza da parte del socio.

Il recesso si intende esercitato il giorno in cui la comunicazione è pervenuta alla sede della società.

Il recesso non può essere esercitato e, se già esercitato, è privo di efficacia se, entro novanta giorni dall'esercizio del recesso, la società revoca la delibera che lo legittima ovvero se è deliberato lo scioglimento della società.

### **Esclusione**

Può essere escluso il socio che sia stato interdetto, inabilitato o che sia stato dichiarato fallito o che sia stato condannato con sentenza passata in giudicato ad una pena che comporta l'interdizione, anche temporanea, dai pubblici uffici. L'esclusione deve risultare da decisione dei soci. Nel calcolo della maggioranza non sarà computata la partecipazione del socio la cui esclusione deve essere decisa. La decisione di esclusione deve essere notificata dall'organo amministrativo al socio escluso e l'esclusione avrà effetto decorsi trenta giorni dalla notifica suddetta. Entro questo termine il socio escluso può fare opposizione davanti al Tribunale competente per territorio. Se la società si compone di due soli soci l'esclusione di uno di essi è pronunciata dal Tribunale su domanda dell'altro.

### **Articolo 10**

#### **Liquidazione delle partecipazioni**

Nelle ipotesi previste dall'articolo 9 le partecipazioni saranno rimborsate al socio o ai suoi eredi in proporzione del patrimonio sociale.

Il patrimonio della società è determinato dall'organo amministrativo, sentito il parere dell'organo di controllo e del revisore, se nominati, tenendo conto del valore di mercato della partecipazione riferito al momento di efficacia del recesso o dell'esclusione determinato ai sensi del precedente articolo 9.

In caso di disaccordo, la valutazione delle partecipazioni, secondo i criteri sopra indicati, è effettuata, tramite relazione giurata, da un esperto nominato dal Tribunale competente in funzione alla sede della società, che provvede anche sulle spese, su istanza della parte più diligente. Si applica il primo comma dell'articolo 1349 c.c.

Il rimborso delle partecipazioni deve essere eseguito entro 180 (centottanta) giorni dall'evento dal quale consegue la liquidazione.

Il rimborso può avvenire mediante acquisto da parte degli altri soci proporzionalmente alle loro partecipazioni o da parte di un terzo concordemente individuato dai soci medesimi.

Qualora ciò non avvenga, il rimborso è effettuato utilizzando riserve disponibili o in mancanza riducendo il capitale sociale corrispondentemente. In questo ultimo caso si applica l'articolo 2482 c.c., e qualora sulla base di esso non risulti possibile il rimborso della partecipazione del socio receduto, la società si scioglie ai sensi dell'articolo 2484, comma primo n. 5 c.c. In caso di esclusione è esclusa la possibilità del rimborso della partecipazione mediante riduzione del capitale sociale, ai sensi dell'art. 2473 bis c.c..

## **TITOLO IV AMMINISTRAZIONE - RAPPRESENTANZA**

### **Articolo 11 Amministratori**

La società può essere amministrata, alternativamente, su decisione dei soci in sede di nomina:

- a. da un amministratore unico;
- b. da un consiglio di amministrazione composto da due o più membri, secondo il numero determinato dai soci al momento della nomina;
- c. da due o più amministratori con poteri disgiunti, congiunti o da esercitarsi a maggioranza; in tali casi si applicano gli articoli 2257 e 2258 c.c., ma la decisione di cui al terzo comma dell'art. 2257 c.c. e al secondo comma dell'art. 2258 c.c. è adottata dagli amministratori a maggioranza calcolata per teste.

Qualora vengano nominati due o più amministratori senza alcuna indicazione relativa alle modalità di esercizio dei poteri di amministrazione, si intende costituito un consiglio di amministrazione.

Per organo amministrativo si intende l'amministratore unico, oppure il consiglio di amministrazione, oppure l'insieme di amministratori cui sia affidata congiuntamente o disgiuntamente l'amministrazione.

Gli amministratori possono essere anche non soci.

Non si applica agli amministratori il divieto di concorrenza di cui all'articolo 2390 c.c.

### **Articolo 12 Durata della carica, revoca, cessazione**

Gli amministratori restano in carica fino a revoca o dimissioni o per il periodo determinato dai soci al momento della nomina.

Gli amministratori sono rieleggibili.

La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato ricostituito. Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori gli altri provvedono a sostituirli; gli amministratori così nominati restano in carica fino alla prossima assemblea.

### **Articolo 13 Consiglio di amministrazione**

Qualora non vi abbiano provveduto i soci al momento della nomina, il consiglio di amministrazione elegge fra i suoi membri

un presidente ed, eventualmente, uno o più vice-presidenti.

Le decisioni del consiglio di amministrazione, salvo quanto previsto al successivo articolo 14, possono essere adottate mediante consultazione scritta, ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto.

La procedura di consultazione scritta, o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari vincoli purchè sia assicurato a ciascun amministratore il diritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione.

La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione da parte della maggioranza degli amministratori.

Il procedimento deve concludersi entro 5 (cinque) giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisione.

Le decisioni del consiglio di amministrazione sono prese con il voto favorevole della maggioranza degli amministratori in carica.

Le decisioni degli amministratori devono essere trascritte senza indugio nel libro delle decisioni degli amministratori. La relativa documentazione è conservata dalla società.

#### **Articolo 14**

##### **Adunanze del consiglio di amministrazione**

In caso di richiesta di uno o più amministratori, il consiglio di amministrazione deve deliberare in adunanza collegiale.

In questo caso il presidente convoca il consiglio di amministrazione, ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché tutti gli amministratori siano adeguatamente informati sulle materie da trattare.

La convocazione avviene mediante avviso spedito a tutti gli amministratori, all'organo di controllo e al revisore, se nominati, con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, almeno tre giorni prima dell'adunanza e, in caso di urgenza, almeno un giorno prima.

Nell'avviso vengono fissati la data, il luogo e l'ora della riunione, nonché l'ordine del giorno.

Il consiglio si raduna presso la sede sociale o anche altrove, purchè in Italia.

Le adunanze del consiglio e le sue deliberazioni sono valide, anche senza convocazione formale, quando intervengono tutti i consiglieri in carica e l'organo di controllo se nominato.

Le riunioni del consiglio di amministrazione si possono svolgere anche per audioconferenza o videoconferenza, alle seguenti condizioni di cui si darà atto nei relativi verbali: a. che siano presenti nello stesso luogo il presidente ed il segretario della riunione, se nominato, che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale, dovendosi ritenere svolta la riunione in detto luogo;

b. che sia consentito al presidente della riunione di accertare l'identità degli intervenuti, regolare lo svolgimento della riunione,

constatare e proclamare i risultati della votazione;  
c. che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione oggetto di verbalizzazione;  
d. che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonchè di visionare, ricevere o trasmettere documenti.

Le deliberazioni del consiglio di amministrazione sono prese con il voto della maggioranza dei suoi membri in carica.

Delle deliberazioni della seduta si redigerà un verbale firmato dal presidente e dal segretario se nominato che dovrà essere trascritto nel libro delle decisioni degli amministratori.

### **Articolo 15**

#### **Poteri dell'organo amministrativo**

L'organo amministrativo ha tutti i poteri per l'amministrazione della società, con la sola esclusione di quegli atti e di quelle operazioni che la legge e il presente Statuto riservano espressamente ai soci.

In sede di nomina possono essere indicati limiti ai poteri degli amministratori.

Nel caso di nomina del consiglio di amministrazione, questo può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. Non possono essere delegate le attribuzioni indicate nell'articolo 2475, comma quinto c.c..

Nel caso di nomina di più amministratori, al momento della nomina i poteri di amministrazione possono essere attribuiti agli stessi disgiuntamente, congiuntamente o a maggioranza, ovvero alcuni poteri di amministrazione possono essere attribuiti in via disgiunta e altri in via congiunta. In mancanza di qualsiasi precisazione nell'atto di nomina, in ordine alle modalità di esercizio dei poteri di amministrazione, detti poteri si intendono attribuiti agli amministratori congiuntamente tra loro.

Nel caso di amministrazione congiunta, i singoli amministratori non possono compiere alcuna operazione.

Possono essere nominati direttori, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

### **Articolo 16**

#### **Rappresentanza**

L'amministratore unico ha la rappresentanza della società.

In caso di nomina del consiglio di amministrazione, la rappresentanza della società compete al presidente del consiglio di amministrazione e, in caso di assenza o impedimento, al vice presidente, se nominato; compete, altresì, ai membri del consiglio di amministrazione forniti di poteri delegati congiuntamente o disgiuntamente, allo stesso modo in cui sono stati attribuiti in sede di delega i poteri di amministrazione.

Nel caso di nomina di più amministratori, la rappresentanza della società spetta agli stessi congiuntamente o disgiuntamente, allo stesso modo in cui sono stati attribuiti in sede di nomina i poteri di amministrazione.

La rappresentanza della società spetta anche ai direttori, agli institori e ai procuratori, nei limiti dei poteri loro conferiti nell'atto di nomina.

#### **Articolo 17**

#### **Compensi degli amministratori**

Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.

I soci possono inoltre assegnare agli amministratori un'indennità annuale in misura fissa, ovvero un compenso proporzionale agli utili netti di esercizio, nonché determinare un'indennità per la cessazione dalla carica e deliberare l'accantonamento per il relativo fondo di quiescenza con modalità stabilite con decisione dei soci.

In caso di nomina di un comitato esecutivo o di consiglieri delegati, il loro compenso è stabilito dal consiglio di amministrazione al momento della nomina.

### **TITOLO V**

#### **CONTROLLO E REVISIONE LEGALE DEI CONTI**

#### **Articolo 18**

#### **Organo di controllo e revisione legale dei conti**

La società può nominare, ai sensi dell'articolo 2477 primo comma c.c., un organo di controllo o un revisore.

Nei casi previsti dall'articolo 2477 c.c., la nomina dell'organo di controllo o del revisore è obbligatoria.

Con decisione dei soci la funzione di controllo di gestione e la funzione di revisione legale dei conti possono essere attribuite ad un organo collegiale ("collegio sindacale"), la cui composizione ed il cui funzionamento sono regolate dalle norme vigenti per le s.p.a.; in alternativa, la funzione di controllo di gestione può essere affidata ad un organo di controllo (sindaco unico o "collegio sindacale") e la funzione di revisione legale dei conti può essere affidata ad un revisore (persona fisica o società di revisione).

### **TITOLO VI**

#### **DECISIONI DEI SOCI**

#### **Articolo 19**

#### **Materie rimesse alle decisioni dei soci**

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, dal presente statuto, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

In ogni caso sono riservate alla competenza dei soci:

- a. l'approvazione del bilancio e la distribuzione degli utili;
- b. la nomina degli amministratori e la struttura dell'organo amministrativo;
- c. la nomina dell'organo di controllo o del revisore;

- d. le modificazioni dello statuto;
- e. la decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti dei soci;
- f. la riduzione del capitale per perdite nel caso previsto dal quarto comma dell'art. 2482 bis c.c.;
- g. le decisioni in ordine all'anticipato scioglimento della società, la nomina dei liquidatori e i criteri di svolgimento della liquidazione;
- h. l'emissione di titoli di debito.

Non è necessaria la decisione dei soci che autorizzi l'acquisto da parte della società, per un corrispettivo pari o superiore al decimo del capitale sociale, di beni o di crediti dei soci fondatori, dei soci e degli amministratori, nei due anni dalla iscrizione della società nel registro delle imprese.

#### **Articolo 20** **Diritto di voto**

Hanno diritto di voto i soci iscritti nel Registro delle Imprese.

Il voto del socio vale in misura proporzionale alla sua partecipazione.

Il socio moroso (o il socio la cui polizza assicurativa o la cui garanzia bancaria siano scadute o divenute inefficaci, ove prestate ai sensi dell'articolo 2466, comma quinto c.c.) non può partecipare alle decisioni dei soci.

#### **Articolo 21**

##### **Consultazione scritta e consenso espresso per iscritto**

Salvo quanto previsto al primo comma del successivo articolo 22, le decisioni dei soci possono essere adottate mediante consultazione scritta ovvero sulla base del consenso espresso per iscritto.

La procedura di consultazione scritta o di acquisizione del consenso espresso per iscritto non è soggetta a particolari vincoli, purchè sia assicurato a ciascun socio il diritto di partecipare alla decisione e sia assicurata a tutti gli aventi diritto adeguata informazione.

La decisione è adottata mediante approvazione per iscritto di un unico documento, ovvero di più documenti che contengano il medesimo testo di decisione.

Il procedimento deve concludersi entro 30 (trenta) giorni dal suo inizio o nel diverso termine indicato nel testo della decisione.

#### **Articolo 22** **Assemblea**

Nel caso le decisioni abbiano ad oggetto le materie indicate nel precedente articolo 19 secondo comma lettere d), e), f), g) e h) nonchè in tutti gli altri casi espressamente previsti dalla legge o dal presente statuto, oppure quando lo richiedono uno o più amministratori o un numero di soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale, le decisioni dei soci devono essere adottate mediante deliberazione assembleare.

L'assemblea deve essere convocata dall'organo amministrativo anche fuori dalla sede sociale, purchè in Italia.

In caso di impossibilità di tutti gli amministratori o di loro inattività, l'assemblea può essere convocata dall'organo di controllo, se nominato, o anche da un socio.

L'assemblea viene convocata con avviso spedito otto giorni o, se spedito successivamente, ricevuto almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza, con lettera raccomandata, ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, fatto pervenire agli aventi diritto.

Nell'avviso di convocazione devono essere indicati il giorno, il luogo, l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.

Anche in mancanza di formale convocazione l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando ad essa partecipa l'intero capitale sociale e tutti gli amministratori e l'organo di controllo, se nominato, sono presenti o informati e nessuno si oppone alla trattazione dell'argomento. Se gli amministratori o l'organo di controllo, se nominato, non partecipano personalmente all'assemblea, dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta, da conservarsi agli atti della società, nella quale dichiarano di essere informati su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.

### **Articolo 23**

#### **Svolgimento dell'assemblea**

L'assemblea è presieduta dall'amministratore unico, dal presidente del consiglio di amministrazione o dall'amministratore più anziano di età (nel caso di nomina di più amministratori con poteri disgiunti o congiunti). In caso di assenza o di impedimento di questi, l'assemblea è presieduta dalla persona designata dagli intervenuti.

Spetta al presidente dell'assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare l'identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'assemblea ed accertare e proclamare i risultati delle votazioni.

L'assemblea dei soci può svolgersi anche in più luoghi, audio e/o video collegati, e ciò alle seguenti condizioni, delle quali deve essere dato atto nei relativi verbali:

- che siano presenti nello stesso luogo il presidente ed il segretario della riunione se nominato che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale;
- che sia consentito al presidente dell'assemblea di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonchè di visionare, ricevere o trasmettere documenti;
- che siano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio e/o video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo

ove sarà presente il presidente.

In tutti i luoghi audio e/o video collegati in cui si tiene la riunione dovrà essere predisposto il foglio delle presenze.

#### **Articolo 24**

##### **Deleghe**

Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare anche da soggetto non socio per delega scritta, che deve essere conservata dalla società. Nella delega deve essere specificato il nome del rappresentante.

La rappresentanza non può essere conferita ad amministratori, all'organo di controllo o al revisore, se nominati.

#### **Articolo 25**

##### **Verbale dell'assemblea**

Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario se nominato o dal notaio.

Il verbale deve indicare la data dell'assemblea e, anche in allegato, l'identità dei partecipanti e il capitale rappresentato da ciascuno; deve altresì indicare le modalità e il risultato delle votazioni e deve consentire, anche per allegato, l'identificazione dei soci favorevoli, astenuti o dissenzienti.

Il verbale deve riportare gli esiti degli accertamenti fatti dal presidente a norma del precedente articolo 23. Nel verbale devono essere riassunte, su richiesta dei soci, le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno.

Il verbale dell'assemblea, anche se redatto per atto pubblico, deve essere trascritto, senza indugio, nel libro delle decisioni dei soci.

#### **Articolo 26**

##### **Quorum costitutivi e deliberativi**

L'assemblea è regolarmente costituita e delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale.

Nei casi previsti dal precedente articolo 19 secondo comma lettere d), e), f), g) e h) è comunque richiesto il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) del capitale sociale.

Nel caso di decisione dei soci assunta con consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto, le decisioni sono prese con il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale.

Per introdurre i diritti attribuiti ai singoli soci ai sensi del terzo comma dell'articolo 2468 c.c., è necessario il consenso di tutti i soci.

Per modificare o sopprimere i diritti attribuiti ai singoli soci ai sensi del terzo comma dell'articolo 2468 c.c., è necessario il consenso di tutti i soci.

Restano comunque salve le altre disposizioni di legge o del presente statuto che, per particolari decisioni, richiedono diverse specifiche maggioranze.

**TITOLO VII**  
**ESERCIZIO SOCIALE - BILANCIO**  
**Articolo 27**

**Esercizio sociale, bilancio e utili**

Gli esercizi sociali si chiudono il 31 dicembre di ogni anno.

Il bilancio deve essere approvato entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; il bilancio può tuttavia essere approvato entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale nel caso che la società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società.

I soci deliberano in ordine alla ripartizione degli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto almeno il 5% (cinque per cento) da destinare a riserva legale fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale.

**TITOLO VIII**  
**SCIoglIMENTO - LIQUIDAZIONE**  
**Articolo 28**

**Scioglimento e liquidazione**

La società si scioglie per le cause previste dalla legge.

In caso di scioglimento della Società, l'assemblea determinerà le modalità della liquidazione, nominerà uno o più liquidatori, fissandone poteri e compensi.

**TITOLO IX**  
**COMPOSIZIONE DELLE LITI**  
**Articolo 29**

**Clausola compromissoria**

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra i soci ovvero tra i soci e la società che abbia ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, ad eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio del pubblico ministero, dovrà essere risolta da un Arbitro, nominato dal presidente del Tribunale competente in funzione della sede della società. La sede dell'arbitrato sarà presso il domicilio dell'arbitro. L'arbitro dovrà decidere entro 90 (novanta) giorni dalla nomina. L'arbitro deciderà in via rituale secondo diritto. Resta fin d'ora stabilito irrevocabilmente che le risoluzioni e determinazioni dell'arbitro vincoleranno le parti.

L'arbitro determinerà come ripartire le spese dell'arbitrato tra le parti.

La soppressione o la modifica di contenuto della presente clausola compromissoria deve essere approvata con delibera dei soci con la maggioranza di almeno i due terzi del capitale sociale. I soci assenti o dissenzienti possono, entro i successivi novanta giorni, esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 9.

**TITOLO X**  
**DISPOSIZIONI FINALI**  
**Articolo 30**

**Rinvio**

Per quanto non è espressamente previsto dal presente Statuto,

valgono le disposizioni del Codice Civile e delle leggi speciali in materia.

## **STATUTO SOCIALE**

### TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE – DOMICILIO DEI SOCI

DURATA - OGGETTO

#### ARTICOLO 1

E' costituita una società denominata

#### ARTICOLO 2

La società ha sede nel Comune di Cesenatico (FC), all'indirizzo risultante da apposita iscrizione al Registro Imprese.

I soci, con propria decisione, possono trasferire la sede in altro Comune e istituire sedi secondarie.

L'Organo Amministrativo può trasferire la sede sociale nell'ambito del Comune sopra indicato, nonché istituire e sopprimere ovunque unità locali operative, uffici, stabilimenti, depositi e agenzie, in tutto il territorio dello Stato ed anche all'estero.

#### ARTICOLO 3

Il domicilio dei soci, per i loro rapporti con la Società, è quello risultante dai documenti del Registro delle Imprese competente per territorio, a tal fine eletto.

#### ARTICOLO 4

La durata è fissata al 31 Dicembre 2070, salvo proroga o anticipato scioglimento deliberati dall'Assemblea dei soci.

#### ARTICOLO 5

La Società ha per oggetto le seguenti attività:

1) la gestione di ristoranti, pizzerie, bar, pub-paninoteche, alberghi, stabilimenti balneari, gelaterie e pasticcerie, anche con produzione propria e di qualsiasi altro pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande e attività similari in genere;

2) la gestione, la produzione in laboratorio artigianale, la commercializzazione al minuto e all'ingrosso e la vendita di pasticceria in genere, di gelateria e di prodotti secchi della panificazione, di pasta alimentare di ogni tipo e forma con o senza uova, di pasta speciale fresca o secca arricchita con aromi, spezie, erbe o ripiena;

3) le attività di servizio legate alle aziende turistico-alberghiere, con possibilità di gestire sia in proprio sia in collaborazione con altri, attività di produzione e/o commercializzazione di pasti pronti per la ristorazione, servizi di catering, servizi di formazione ed addestramento del personale di cucina e di sala, gestione di corsi di scuola di cucina in genere.

Tutte le suddette attività saranno svolte nei limiti ed in conformità alla normativa vigente, previa iscrizione negli appositi Albi e/o Elenchi ove necessari e previo ottenimento di tutte le eventuali autorizzazioni richieste dalla legge e dai relativi regolamenti che disciplinano i suddetti settori di attività.

Ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, la società può inoltre effettuare tutte le operazioni mobiliari ed immobiliari ed ogni altra attività che sarà ritenuta necessaria o utile, contrarre mutui ed accedere ad ogni altro tipo di credito e/o operazione di locazione

Allegato "C"

Rep. n. 160.572

Raccolta n. 31.430

finanziaria, prendere e concedere in affitto aziende, cedere ed acquistare aziende, prendere e concedere in locazione commerciale immobili, prestare fidejussioni e garanzie, anche reali, per obbligazioni anche di terzi, nonché assumere partecipazioni ed interessenze in altre società o imprese aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio, precisando che tale attività non verrà esercitata ai fini del collocamento tra il pubblico, ma solo ai fini di stabile investimento.

La società si obbliga a non esercitare:

- ogni attività riservata a professionisti iscritti in appositi Ordini, Albi o Elenchi;
- ogni attività nei confronti del pubblico qualificata come finanziaria (e perciò riservata dalla Legge a società soggette ad Autorità di Vigilanza);
- ogni attività che la Legge inibisca a società che adottino la forma prescelta per il tipo di società disciplinato dal presente statuto.

## TITOLO II

### CAPITALE - QUOTE DI PARTECIPAZIONE

### FINANZIAMENTI DEI SOCI – TITOLI DI DEBITO - RECESSO

#### ARTICOLO 6

Il capitale sociale è di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), diviso in quote di partecipazione, anche di diverso ammontare.

Le partecipazioni sono divisibili, entro i limiti determinati dalla legge.

I versamenti sulle quote di partecipazione sono richiesti dall'Organo Amministrativo, nei modi e nei termini che reputerà convenienti.

Nell'ipotesi di cui al comma VI dell'articolo 2464 c.c., la polizza o la fideiussione possono essere sostituite dal socio con il versamento a titolo di cauzione del corrispondente importo in danaro presso la società.

#### ARTICOLO 7

Il capitale sociale può essere aumentato una o più volte, per deliberazione dell'Assemblea, anche con conferimento di beni in natura e di crediti, d'opera o di servizi.

Salvo il caso di cui all'articolo 2482 ter c.c., l'aumento di capitale può essere attuato, in tutto o in parte, anche mediante offerta di quote di nuova emissione a terzi; in tal caso spetta ai soci che non hanno consentito alla decisione il diritto di recesso a norma dell'articolo 2473 c.c..

L'Organo Amministrativo ha la facoltà di aumentare il capitale, per non più di una volta in ciascun esercizio sociale, sino ad un ammontare massimo pari al capitale della società al momento dell'esercizio della delega, senza peraltro la possibilità di escludere il diritto dei soci di sottoscrivere l'aumento in proporzione alle partecipazioni dagli stessi possedute e di attribuire ai soci partecipazioni determinate in misura non proporzionale ai conferimenti.

In caso di riduzione del capitale per perdite può essere omesso il deposito preventivo presso la sede sociale della relazione dell'organo amministrativo sulla situazione patrimoniale della società e delle

osservazioni dell'eventuale organo di controllo.

#### ARTICOLO 8

E' consentita l'attribuzione di partecipazioni anche in misura non proporzionale ai conferimenti. Peraltro, in mancanza di specifica determinazione in tal senso, le partecipazioni dei soci si presumono di valore proporzionale ai conferimenti effettuati.

I diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta; tuttavia, con decisione di tutti i soci, possono essere attribuiti a singoli soci particolari diritti riguardanti l'amministrazione della società o la distribuzione degli utili. Tali diritti sono personali e non possono essere ceduti insieme con la partecipazione né per atto inter vivos né mortis causa. Possono essere modificati solo con il consenso di tutti i soci.

Le partecipazioni possono essere date in pegno o su di esse può essere costituito il diritto di usufrutto: si applicano gli articoli 2471 bis e 2352 del codice civile.

#### ARTICOLO 9

Le partecipazioni sono liberamente trasferibili solo:

- per successione a causa di morte;
- per atto tra vivi, qualora il trasferimento avvenga in favore del coniuge o dei parenti in linea retta del socio.

In tutti gli altri casi, il socio che intenda alienare a terzi, in tutto o in parte, la propria partecipazione deve informarne con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, contenente l'indicazione dell'ammontare della partecipazione alienanda, del suo corrispettivo, delle generalità del cessionario e delle condizioni della cessione, l'organo amministrativo, il quale ne darà comunicazione agli altri soci entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della lettera raccomandata.

Questi potranno, a parità di condizioni, rendersi acquirenti della partecipazione alienanda in proporzione delle partecipazioni rispettivamente possedute, in modo da lasciare immutato il preesistente rapporto di partecipazione al capitale sociale.

Entro trenta giorni da quello in cui è fatta la comunicazione, i soci dovranno comunicare all'organo amministrativo se intendono acquistare.

In mancanza di tale comunicazione nell'indicato termine, si considereranno rinunciatari.

In tal caso, la partecipazione alienanda può essere acquistata dal socio o dai soci che avranno, nei termini, comunicato di voler acquistare.

Se nessun socio esercita la prelazione con le modalità indicate, la partecipazione è liberamente trasferibile.

L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione, da parte della stessa, (previa esibizione del mandato fiduciario), agli effettivi proprietari non è soggetta a quanto disposto dal presente articolo.

Le partecipazioni per le quali è esercitato il diritto di recesso non possono essere cedute.

#### ARTICOLO 10

I soci potranno eseguire, su richiesta dell'organo amministrativo ed

in conformità alle vigenti disposizioni di carattere fiscale, versamenti in conto capitale ovvero finanziamenti; detti finanziamenti, (che non saranno produttivi di interessi, se non è diversamente stabilito dall'Assemblea), non costituiranno raccolta di risparmio tra il pubblico, ai fini del D.Lgs. 385/93, osservati i limiti e i criteri fissati dalle leggi tempo per tempo vigenti.

In caso di versamenti in conto capitale, le relative somme potranno essere utilizzate per la copertura di eventuali perdite ovvero trasferite a diretto aumento del capitale di qualunque importo, e ciò previa conforme delibera assembleare.

#### ARTICOLO 11

La società può emettere titoli di debito.

L'emissione dei titoli di debito è deliberata dall'Assemblea dei soci con le maggioranze previste per la modifica di questo Statuto.

La società può emettere titoli di debito per somma complessivamente non eccedente il capitale sociale, la riserva legale e le riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato.

#### ARTICOLO 12

Il diritto di recesso compete ai soci in tutti i casi previsti dalla legge o da questo Statuto. Si applicano gli articoli 2473 e 2437 bis, I comma, c.c..

### TITOLO III

#### DECISIONI DEI SOCI

#### ASSEMBLEA – CONSULTAZIONE O CONSENSO SCRITTI

#### ARTICOLO 13

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge e da questo Statuto, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

In ogni caso sono riservate alla competenza dei soci:

- a) l'approvazione del bilancio e la distribuzione degli utili;
- b) la nomina dell'organo amministrativo;
- c) la nomina, nei casi previsti dalla legge o se ritenuta comunque opportuna, dell'Organo di controllo monocratico o collegiale e, in quest'ultimo caso, anche del presidente del collegio sindacale ovvero del revisore, la determinazione del loro compenso, nonché la loro eventuale revoca;
- d) le modificazioni di questo Statuto;
- e) le decisioni relative all'attribuzione a singoli soci di particolari diritti riguardanti l'amministrazione della società o la distribuzione degli utili, nonché quelle relative alla modifica o soppressione di tali diritti;
- f) la decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti dei soci, nonché l'assunzione di partecipazioni da cui derivi responsabilità illimitata per le obbligazioni della società partecipata;
- g) le decisioni in merito all'anticipato scioglimento della società;
- h) le decisioni in merito alla nomina e alla revoca dei liquidatori, quelle che modificano le deliberazioni assunte ai sensi dell'art. 2487,

primo comma, c.c., e quelle in merito alla revoca dello stato di liquidazione;

i) l'emissione dei titoli di debito.

Ogni socio ha diritto di partecipare alle decisioni ed il suo voto vale in misura proporzionale alla sua partecipazione.

Devono essere assunte sempre con deliberazione assembleare le decisioni dei soci:

- di cui ai punti a), d), e), f), g), h) ed i) che precedono;
- aventi ad oggetto l'approvazione della proposta di concordato preventivo o fallimentare ai sensi del R.D. n. 267 del 1942 e s.m.i.;
- aventi ad oggetto la riduzione del capitale sociale nel caso previsto dall'articolo 2482 bis, IV comma, c.c.;
- quando lo richiedono uno o più amministratori o un numero di soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale;
- negli altri casi espressamente previsti dalla legge e da questo Statuto.

#### ARTICOLO 14

L'Assemblea rappresenta l'universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge ed a questo statuto, obbligano tutti i soci.

Le assemblee sono tenute di regola presso la sede sociale, salvo diversa determinazione dell'Organo Amministrativo, che può fissare un luogo diverso, purché sito nel territorio dello Stato Italiano.

L'Assemblea è validamente costituita anche se tenuta a mezzo videoconferenza o teleconferenza, a condizione che siano rispettati i principi di collegialità, di buona fede e di parità di trattamento dei soci. In particolare, è necessario che:

- a) sia consentito al presidente dell'assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, distribuendo agli stessi via fax o a mezzo posta elettronica, se redatta, la documentazione predisposta per la riunione, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;
- d) vengano indicati nell'avviso di convocazione, (salvo che si tratti di Assemblea totalitaria), i luoghi audio/video collegati a cura della società, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il presidente e il soggetto verbalizzante.

#### ARTICOLO 15

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore unico, dal Presidente del Consiglio di amministrazione o, in caso di amministrazione di cui alla lettera B dell'art. 21, da ciascuno degli amministratori, almeno otto giorni prima di quello fissato per l'adunanza, mediante avviso da inviarsi ai soci con raccomandata

A.R., telegramma, telefax, telex, posta elettronica, lettera consegnata brevi manu e accompagnata da firma per ricevuta su un foglio di ricezione ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la tempestiva informazione sugli argomenti da trattare e la prova della ricezione, fatto pervenire ai soci al domicilio o indirizzo risultanti dal Registro delle Imprese competente per territorio.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo della riunione nonché l'elenco delle materie da trattare e l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'eventuale seconda convocazione.

Sono valide le assemblee totalitarie, convocate anche senza le modalità di cui sopra e costituite a norma di legge.

#### ARTICOLO 16

L'assemblea deve essere convocata almeno una volta l'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centottanta giorni, nei limiti ed alle condizioni previsti dal secondo comma dell'articolo 2364 c.c.

#### ARTICOLO 17

Possono intervenire all'Assemblea coloro i quali, al momento dell'adunanza, risultino soci in base ai documenti del Registro delle Imprese competente per territorio.

Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'Assemblea può farsi rappresentare, anche da chi non è socio, ai sensi dell'articolo 2372 c.c..

E' ammessa anche la procura generale a valere per più assemblee, indipendentemente dal loro ordine del giorno.

Spetta al Presidente dell'Assemblea di constatare la regolarità delle deleghe ed, in genere, il diritto di intervento all'Assemblea.

#### ARTICOLO 18

La Presidenza dell'Assemblea, secondo il sistema di amministrazione adottato, compete:

= all'Amministratore Unico;

= all'amministratore anziano di età o, nel caso di sua assenza o impedimento, all'amministratore di età maggiore, nel caso di Amministrazione di cui alla lettera B dell'articolo 21 che segue;

= al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, in caso di assenza od impedimento del Presidente, nell'ordine: al vice Presidente e all'amministratore delegato, se nominati.

Qualora nè gli uni nè gli altri possano o vogliano esercitare tale funzione, gli intervenuti designano a maggioranza assoluta del capitale rappresentato il Presidente fra i presenti.

Il Presidente verifica la regolarità della costituzione dell'Assemblea, anche in forma totalitaria, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola lo svolgimento dell'Assemblea ed accerta i risultati delle votazioni; degli esiti di tali accertamenti deve essere dato conto nel verbale.

L'Assemblea nomina un segretario, anche non socio, e, se lo crede opportuno, due scrutatori anche estranei.

Le deliberazioni dell'Assemblea devono risultare da verbale firmato dal Presidente, dal segretario ed eventualmente dagli scrutatori.

Nei casi di legge ed, inoltre, quando il Presidente dell'Assemblea lo ritenga opportuno, il verbale viene redatto da un notaio.

Il verbale può essere redatto anche non contestualmente all'assemblea, ma, comunque, senza ritardo e nei tempi necessari per la tempestiva esecuzione degli obblighi di deposito e pubblicazione.

Le deliberazioni sono adottate con le modalità di votazione di volta in volta determinate dall'Assemblea; è in ogni caso vietato il sistema della votazione a scrutinio segreto.

#### ARTICOLO 19

L'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti soci che rappresentano la maggioranza del capitale sociale.

Essa delibera:

1) col voto favorevole di tanti soci che rappresentano la maggioranza del capitale sociale:

= nei casi previsti dai numeri 4) e 5) del secondo comma dell'articolo 2479 c.c. e dalle lettere f), g), h) ed i) dell'articolo 13 che precede;

= per le delibere di cui all'articolo 2500 septies c.c. (trasformazione eterogenea);

= per le delibere che introducono, modificano o sopprimono limiti alla trasferibilità della quota, comprese quelle che disciplinano la prelazione ed il gradimento, e per le delibere relative all'attribuzione a singoli soci di particolari diritti riguardanti l'amministrazione della società o la distribuzione degli utili, nonché quelle relative alla modifica o soppressione di tali diritti salvo il diritto di recesso per i soci assenti e/o dissenzienti ai sensi dell'art. 2473 del C.C.

2) per le delibere che introducono, modificano o sopprimono clausole compromissorie, con il voto favorevole dei soci che rappresentano almeno i due terzi del capitale sociale, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 5/2003 e ss.mm., salvo il diritto di recesso per i soci assenti e/o dissenzienti da esercitarsi entro i successivi 90 giorni.

3) in tutti gli altri casi, e fatta eccezione per quelli in cui questo statuto prevede quorum diversi e quelli in cui la legge richieda inderogabilmente quorum diversi, a maggioranza del capitale intervenuto.

#### ARTICOLO 20

Tutte le decisioni che per legge o in forza di questo statuto non debbano adottarsi con deliberazione assembleare, possono essere assunte sulla base:

- di un unico documento da cui risulti chiaramente l'argomento oggetto della decisione, che dovrà essere datato e sottoscritto da ciascun socio con l'indicazione "visto ed approvato" oppure "visto e non approvato" oppure "visto ed astenuto", (c.d. CONSULTAZIONE SCRITTA);

- di una pluralità di documenti, tutti di identico contenuto, da cui risulti chiaramente l'argomento oggetto della decisione, che saranno trasmessi dal proponente a tutti i soci, agli amministratori, ai sindaci od al revisore, se nominati; ciascun socio daterà e sottoscriverà il documento da lui ricevuto con l'indicazione "visto ed approvato"

oppure "visto e non approvato" oppure "visto ed astenuto", provvedendo quindi a trasmettere alla società il documento da lui sottoscritto, (c.d. CONSENSO ESPRESSO PER ISCRITTO).

Copia dell'unico documento o di tutti i documenti sarà trasmesso, a cura della società, agli amministratori ed ai sindaci o al revisore, se nominati.

Le trasmissioni previste in questo articolo potranno avvenire con qualsiasi mezzo e/o sistema di comunicazione che consenta un riscontro della spedizione e del ricevimento, compresi il fax e la posta elettronica. In questi ultimi casi le trasmissioni ai soci dovranno essere fatte al numero di fax e/o all'indirizzo di posta elettronica che siano stati espressamente comunicati dai soci medesimi e risultanti dalla documentazione depositata presso il Registro delle Imprese.

Ogni socio ha diritto di partecipare alle decisioni di cui al presente articolo ed il suo voto vale in misura proporzionale alla sua partecipazione.

Tra la data della prima e quella dell'ultima sottoscrizione, sia se raccolte con unico documento che con pluralità di documenti, non può intercorrere un periodo superiore a dieci giorni.

La decisione si reputa validamente adottata qualora entro il termine suddetto pervengano alla società le dichiarazioni di approvazione di tanti soci che rappresentino più della metà del capitale sociale.

Tutte le decisioni in forma non assembleare dovranno essere trascritte e conservate ai sensi dell'art. 2478 c.c..

L'individuazione dei soci legittimati a partecipare alle decisioni in forma non assembleare è effettuata con riferimento alle risultanze del Registro delle Imprese alla data della prima sottoscrizione; qualora intervengano mutamenti nella compagine sociale tra la data della prima e quella dell'ultima sottoscrizione, il nuovo socio potrà sottoscrivere la decisione in luogo del socio cedente allegando la documentazione risultante dal Registro delle Imprese e comprovante la propria legittimazione.

La procura per sottoscrivere le decisioni dei soci previste in questo articolo deve essere rilasciata per iscritto e dovrà essere trascritta e conservata unitamente con la decisione a cui si riferisce; il procuratore apporrà la sua sottoscrizione con la dizione "per procura" o altra equivalente.

#### TITOLO IV AMMINISTRAZIONE - RAPPRESENTANZA ARTICOLO 21

La Società può essere amministrata:

A) da un AMMINISTRATORE UNICO;

B) da DUE o PIU' AMMINISTRATORI, (che non costituiranno Consiglio di Amministrazione), congiuntamente o disgiuntamente tra loro (o disgiuntamente tra loro per gli atti di ordinaria amministrazione e congiuntamente tra loro per gli atti di straordinaria amministrazione ovvero taluni poteri di amministrazione potranno essere attribuiti in via disgiunta e gli altri in via congiunta), secondo quanto stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina; in

manca di qualsiasi precisazione nell'atto di nomina in ordine alle modalità di esercizio dei poteri di amministrazione, detti poteri si intenderanno attribuiti ai Due o più amministratori in via disgiunta; se l'amministrazione spetta disgiuntamente, ciascun amministratore ha diritto di opporsi all'operazione che un altro voglia compiere, prima che sia compiuta; la maggioranza dei soci, determinata secondo la parte attribuita a ciascun socio negli utili, decide sull'opposizione;

C) da un CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE composto da due a cinque membri.

Per Organo Amministrativo si intende l'Amministratore Unico, il Consiglio di Amministrazione oppure l'insieme degli Amministratori cui sia affidata congiuntamente o disgiuntamente l'amministrazione.

Per la redazione del progetto di bilancio e dei progetti di fusione o scissione, nonché per le decisioni di aumento del capitale ai sensi dell'articolo 2481 c.c., si applica l'articolo 2475, u.c., c.c..

L'Assemblea sceglie il sistema di amministrazione e, nei casi di cui alle precedenti lettere B e C, ne fissa il numero dei membri.

I componenti dell'Organo Amministrativo:

= possono essere anche non soci;

= durano in carica - secondo quanto stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina - a tempo indeterminato fino a revoca, ovvero per il periodo di volta in volta determinato dall'Assemblea stessa;

= sono sempre rieleggibili, salvo revoca o loro dimissioni;

= possono essere cooptati nell'osservanza dell'articolo 2386 codice civile;

= non sono tenuti al divieto di cui all'articolo 2390 codice civile.

Non possono essere nominati amministratori, e se nominati decadono dal loro ufficio, coloro che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 2382 c.c..

Quando la Società è amministrata da un Consiglio, il funzionamento di esso è così regolato:

A - Presidenza

Il Consiglio elegge tra i suoi membri il Presidente se questi non è nominato dall'Assemblea; può eleggere un Vice Presidente che sostituisca il Presidente nei casi di sua assenza o impedimento.

B - Riunioni

Il Consiglio si riunisce nel luogo indicato nell'avviso di convocazione (nella sede sociale o altrove) tutte le volte che il Presidente o chi ne fa le veci lo giudichi necessario, o quando ne sia fatta richiesta scritta da almeno un terzo degli amministratori in carica, oppure da almeno due sindaci se nominati.

Di regola la convocazione è fatta almeno cinque giorni liberi prima della riunione. Nei casi di urgenza il termine può essere più breve, ma non inferiore ad un giorno.

Il Consiglio è convocato dal Presidente mediante avviso spedito con raccomandata A.R., telegramma, telefax, telex, posta elettronica, lettera consegnata brevi manu ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare sia la tempestiva informazione sugli argomenti

all'ordine del giorno sia la prova della ricezione dell'avviso stesso. L'avviso dovrà contenere l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo della riunione nonché l'elenco delle materie da trattare.

In carenza di formalità di convocazione, il Consiglio si reputa validamente costituito quando sono presenti tutti gli amministratori ed i sindaci effettivi o il revisore, se nominati.

Le riunioni di Consiglio sono presiedute dal Presidente; in sua assenza, dal Vice Presidente, qualora sia stato nominato, o, in mancanza anche di quest'ultimo, dal consigliere più anziano.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione si potranno svolgere anche per video o tele conferenza a condizione che ciascuno dei partecipanti possa essere identificato dal Presidente e da tutti gli altri intervenuti, che ciascuno dei partecipanti possa seguire la discussione e intervenire in tempo reale durante la trattazione degli argomenti esaminati, nonché ricevere, trasmettere e visionare documenti e che di tutto quanto sopra venga dato atto nel relativo verbale.

Sussistendo queste condizioni, la riunione si considera tenuta nel luogo in cui si trovano il presidente ed il segretario.

#### C - Deliberazioni

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio, è necessaria la presenza della maggioranza degli amministratori in carica.

Le deliberazioni si prendono a maggioranza assoluta degli intervenuti.

Il voto non può essere dato per rappresentanza.

Le decisioni del Consiglio di Amministrazione possono essere adottate anche mediante consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto, rinviandosi per analogia a quanto sopra previsto in tema di decisioni dei soci, con le seguenti precisazioni:

- ogni riferimento alla persona dei soci va qui inteso alla persona degli amministratori;
- per la formazione della decisione degli amministratori è necessario il voto favorevole della maggioranza degli stessi;
- le decisioni devono essere trascritte senza indugio nel Libro delle decisioni degli amministratori.

#### D - Verbalizzazioni

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione e del comitato esecutivo, se nominato ai sensi della successiva lettera "E", devono risultare da verbali che, trascritti sull'apposito Libro delle decisioni degli amministratori, tenuto a norma di legge, vengono firmati da chi presiede e dal segretario nominato di volta in volta anche tra estranei al Consiglio.

#### E - Delega di poteri

Il Consiglio di Amministrazione può delegare le proprie attribuzioni ad un comitato esecutivo composto di alcuni dei suoi membri o ad uno o più amministratori delegati, determinando i limiti della delega.

Non possono essere delegate le attribuzioni espressamente indicate dalla legge.

Le cariche di Presidente (o di Vice Presidente) e di amministratore delegato sono cumulabili.

Qualora il Consiglio di Amministrazione sia formato da due membri e gli amministratori non siano d'accordo circa la revoca degli amministratori delegati eventualmente nominati, decade l'intero Consiglio.

#### F - Compensi

Agli amministratori (e ciò anche nel caso di Amministratore Unico o di Amministrazione affidata a due o più Amministratori), spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio e, ove l'Assemblea che provvede alla loro nomina lo deliberi espressamente, un compenso da determinarsi dall'Assemblea stessa con deliberazione valida fino a modifica.

Può essere stabilito anche ai partecipanti del Consiglio che per decisione assembleare oltre al compenso prima indicato e al rimborso delle spese può essere assegnato un "gettone" di presenza.

Il Consiglio di Amministrazione stabilisce il modo di riparto fra i suoi membri degli eventuali compensi, anno per anno.

L'Assemblea dei soci può deliberare di riconoscere a ciascuno degli amministratori il diritto di percepire, ad avvenuta cessazione del mandato, un'indennità di fine rapporto, la cui copertura dovrà essere assicurata dalla stipula di una polizza assicurativa o da un accantonamento in un apposito fondo di bilancio.

#### ARTICOLO 22

L'Organo Amministrativo è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e può quindi compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali, esclusi soltanto quelli che la legge e lo statuto riservano alla decisione dei soci.

#### ARTICOLO 23

La rappresentanza della Società, di fronte ai terzi, in giudizio ed anche in sede amministrativa, secondo il sistema di amministrazione adottato, compete:

- all'Amministratore Unico;
- ai due o più Amministratori, congiuntamente o disgiuntamente tra loro (con le stesse modalità e limitazioni con cui è stato loro attribuito il potere di amministrare la società), secondo quanto stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina;
- al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, ove nominato, al Vice Presidente, disgiuntamente tra loro, ed ai membri del Consiglio di Amministrazione forniti di poteri delegati, nei limiti della delega.

L'Organo Amministrativo può nominare direttori, amministrativi e tecnici, nonché procuratori per singoli atti o per categorie di affari, fissandone poteri e compensi.

Ai sensi dell'art.11, comma sesto, del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n.472, la società assume a proprio carico, anche nei confronti delle pubbliche amministrazioni o degli enti che gestiscono i tributi, il debito per sanzioni conseguenti a violazioni che i rappresentanti della società commettano nello svolgimento delle loro mansioni e nei limiti

dei loro poteri.

L'assunzione vale nei casi in cui il rappresentante abbia commesso la violazione senza dolo ed è in ogni caso esclusa quando chi ha commesso la violazione abbia agito volontariamente in danno della società.

E' altresì esclusa nei casi in cui la colpa abbia quelle connotazioni di particolare gravità definite dall'art. 5 comma terzo del D.Lgs. n. 472/1997. La particolare gravità della colpa si intende provata quando i giudici tributari, investiti della controversia, si saranno pronunciati in senso analogo o quando venga riconosciuto dallo stesso autore della violazione che le prove fornite dall'ufficio o dall'ente accertatore sono tali da rendere evidente ed indiscutibile la macroscopica inosservanza di elementari obblighi tributari.

TITOLO V  
ORGANO DI CONTROLLO  
ARTICOLO 24

Ai sensi dell'art. 2477 C.C., la nomina dell'Organo di Controllo (monocratico o collegiale composto da tre sindaci effettivi e due supplenti) o del Revisore avviene nei casi in cui la Legge renda tale nomina obbligatoria, al superamento dei parametri previsti dal predetto articolo.

Nel caso di nomina di un Organo di Controllo, anche monocratico, si applicano le disposizioni sul Collegio Sindacale previste per le società per azioni.

TITOLO VI  
ESERCIZIO SOCIALE - BILANCIO – UTILI  
ARTICOLO 25

L'esercizio sociale si chiude al 31 (trentuno) dicembre di ogni anno. Alla fine di ogni esercizio l'Organo Amministrativo provvede, in conformità alle prescrizioni di legge, alla formazione del bilancio sociale.

ARTICOLO 26

L'utile netto di bilancio è ripartito come segue:

= il cinque (5) per cento è destinato alla riserva legale fino a che essa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, oppure, se la riserva è scesa al di sotto di questo importo, fino alla reintegrazione della stessa;

= il rimanente verrà assegnato in conformità alla decisione dei soci che approva il bilancio.

TITOLO VII  
SCIoglimento E LIQUIDAZIONE -  
CLAUSOLA CONCILIATIVA E RINVIO  
ARTICOLO 27

In caso di scioglimento anticipato volontario della società nonché verificandosi una delle altre cause di scioglimento previste dall'articolo 2484 c.c. ovvero da altre disposizioni di legge o di questo Statuto, l'Assemblea delibera ai sensi degli articoli 2487 e seguenti, c.c..

ARTICOLO 28

Per tutto quanto non previsto in questo Statuto, si applicano le norme del codice civile (anche in materia di Società per azioni, in quanto compatibili) e delle altre leggi in materia.

Registrato a Cesena il 30 gennaio 2025 Modello 1T, con il numero 863.

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 16 del Decreto Legislativo 235 del 30 dicembre 2010, che si trasmette in termini utili di registrazione ad uso del registro delle imprese.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA PER VIA TELEMATICA AI SENSI DEL DECRETO 22/02/2007 MEDIANTE M.U.I.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE + ESTREMI

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L. [REDACTED] 19, C.F. e  
F. [REDACTED] gna Forlì -  
C. [REDACTED] entante p.t.  
A. [REDACTED]  
( [REDACTED] prosieguo

denominata "parte locatrice";

E

[REDACTED] P.IVA:  
Lodi al  
nato a  
to con

[REDACTED] messa in data 27.03.2019), in prosieguo denominata "parte  
conduttrice"

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE


#### 1) Oggetto del contratto.

La soc. B. [REDACTED] mobile  
sito in Milano, Via Velasca n. 4, censito al NCEU di Milano, Comune di Milano, al  
foglio 437, mappale 703, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita catastale €. 28.396,00.

#### 2) Canone.

Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi € 280.000,00 (€. duecentottantamila/00) annui oltre iva di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 23.333,33 (€. ventitremilatrecentotretatre/33) oltre iva di legge, da versarsi entro il quinto giorno di ciascun mese a mezzo bonifico bancario.

Al fine di agevolare l'avvio dell'attività imprenditoriale, le parti convengono che limitatamente al primo anno il canone della locazione sia pari a complessivi €



196.000,00 (€ centonovantaseimila/00) oltre iva di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 16.333,33 (€ Sedicimilatrecentotretatre/33) oltre iva di legge, da pagarsi entro il quinto giorno di ciascun mese a mezzo bonifico bancario.

### **3) Rivalutazione del canone.**

A partire dal terzo anno il canone di locazione convenuto sarà automaticamente (e senza bisogno di richiesta scritta) aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta. La misura dell'aggiornamento sarà quella del 75%.

### **4) Divieto di sublocazione e cessione del contratto.**

Senza il consenso della parte locatrice, la parte conduttrice non potrà in alcun caso sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, neppure in caso di affitto o cessione dell'azienda.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione automatica e di diritto del contratto.

### **5) Durata della locazione e rinnovo.**

La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dallo 01.03.2024 al 28.02.2030 e si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo il disposto di cui all'art. 29 L. 392/1978.

L'immobile sarà consegnato a parte conduttrice in data 15.01.2024, al fine di consentirle di adeguarlo alle proprie esigenze imprenditoriali.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 comma 7 L. 392/78, con preavviso di sei mesi, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo pec quale risultante dai pubblici registri al momento dell'invio della comunicazione.

La locazione si rinnoverà per un uguale periodo in caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice almeno dodici mesi prima della scadenza, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo pec quale risultante dai pubblici registri al momento dell'invio della comunicazione.

Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice, entro il quinto giorno di ciascun mese, una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/30 (un trentesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

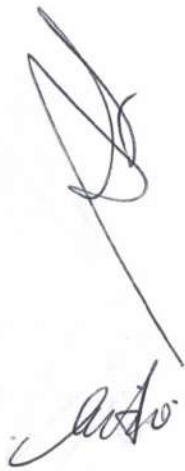
#### **6) Spese relative all'immobile.**

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, nonché tutte le spese condominiali ordinarie; quest'ultime dovranno essere pagate direttamente dalla parte conduttrice all'amministrazione del condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze.

In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice dovesse anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno esserle da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il quinto giorno dal ricevimento della relativa richiesta, comunicata a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo pec quale risultante dai pubblici registri al momento dell'invio della comunicazione.

#### **7) Inadempimento o ritardo nei pagamenti delle somme dovute.**

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del canone dovuto alle scadenze mensili pattuite ovvero delle somme dovute ai sensi dell'art. 6, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; il ritardo nel pagamento protrattosi per più di 15



giorni dalla costituzione in mora costituirà inoltre inadempienza grave e comporterà la risoluzione automatica e di diritto del contratto.

### **8) Stipula di polizze assicurative**

Parte conduttrice si obbliga a sottoscrivere e mantenere attive a sua cura e spese, per la durata del contratto di locazione stesso, con vincolo a favore di parte locatrice per quanto di competenza, le seguenti polizze assicurative:

- a) Incendio ed altri rischi ad esso parificati, nonché danni catastrofali, con massimale per quanto riguarda il rischio locativo di almeno €. 5.000.000,00 (cinquemilioni/00);
- b) responsabilità Civile Terzi derivante dall'attività esercitata, con massimale di almeno €. 2.000.000,00 (duemilioni/00);
- c) Ricorso terzi con massimale di almeno €. 2.000.000,00 (duemilioni/00).

Copia di dette polizze (e delle quietanze di pagamento delle rate) dovranno essere consegnate alla parte locatrice entro il termine di cinque giorni dalla stipula e dai singoli pagamenti.

La mancata sottoscrizione di una delle suddette polizze entro il termine di giorni quindici dalla decorrenza del contratto di locazione, ovvero il mancato pagamento dei relativi premi alle successive scadenze stabilite, costituirà inadempienza grave, comportando la risoluzione automatica e di diritto del presente contratto.

### **9) Deposito cauzionale**

A titolo di deposito cauzionale parte conduttrice si impegna a versare alla parte locatrice l'importo complessivo di €. 180.000,00 (centottantamila/00). A tal fine, parte conduttrice si obbliga a versare detta somma secondo le seguenti scadenze:

- a) €. 20.000,00 versato con bonifico bancario del 10/10/2023 ;
- b) €. 50.000,00 versato con bonifico bancario del 17/10/2023;
- c) €. 4.000,00 versato con bonifico bancario del 01/11/2023;
- d) €. 4.000,00 entro il 30.11.2023;

- e) €. 4.000,00 entro il 31.12.2023;
- f) €. 4.000,00 entro il 31.01.2024;
- g) €. 4.000,00 entro il 25.02.2024;
- h) €. 20.000,00 entro lo 01.06.2024;
- i) €. 20.000,00 entro lo 01.10.2024;
- j) €. 20.000,00 entro lo 01.01.2025;
- k) €. 30.000,00 entro lo 01.04.2025.

Il mancato pagamento delle somme di cui ai punti a), b), c), e d) costituirà inadempienza grave e comporterà la risoluzione automatica e di diritto del contratto, legittimando la parte locatrice a non consegnare l'immobile nel termine convenuto del 15.01.2024.

Il mancato pagamento delle somme di cui ai punti e), f), g), h), i) e j) alle scadenze previste costituirà inadempienza grave e comporterà la risoluzione automatica e di diritto del contratto.

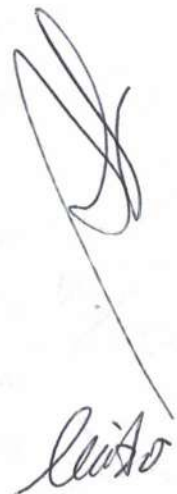
#### **10) Idoneità dell'immobile all'uso.**

Parte conduttrice dichiara di avere visitato l'unità immobiliare oggetto del contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto; al contratto, sotto la lettera A, viene allegato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile.

Al momento della consegna dell'immobile parte conduttrice si costituirà custode dell'immobile stesso, esonerando espressamente parte locatrice da ogni responsabilità per i vizi dell'immobile o per interruzioni incolpevoli dei servizi.

La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

Parte conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del



danno. È fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 12.

### **11) Mantenimento del buono stato locativo e piccole riparazioni.**

Parte conduttrice si obbliga ad eseguire a sua cura e spese gli interventi di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ.

Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento, condominiali ed eventuale potenziamento delle utenze.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

### **12) Modifiche all'immobile.**

La parte conduttrice potrà apportare modifiche, innovazione, migliorie o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, a patto che gli oneri siano a carico interamente del conduttore stesso.

Ove fosse necessario ottenere autorizzazioni amministrative per apportare modifiche, innovazione, migliorie o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, parte locatrice si impegna a prestare il relativo consenso, fermo restando che tutti gli oneri e spese siano a carico della parte conduttrice.

Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, resteranno acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

È fatta salva, in ogni caso, la facoltà di parte locatrice di chiedere la riduzione in

pristino dell'immobile e, dunque, la rimozione di tutti i (o di parte dei) miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, rimozione da eseguirsi a cura e spese della parte conduttrice al momento della riconsegna dell'immobile, entro il termine di mesi sei dalla scadenza del contratto. Durante il periodo necessario all'esecuzione dei lavori di riduzione in pristino sarà comunque dovuto alla parte locatrice una indennità pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto.

### **13) Esonero di responsabilità.**

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

### **14) Diritto di ispezione della cosa locata.**

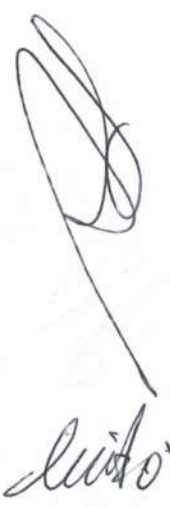
La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare da suoi incaricati l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

All'uopo, parte locatrice dovrà inviare richiesta scritta, con preavviso di almeno sette giorni, da comunicarci mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo pec quale risultante dai pubblici registri al momento dell'invio della comunicazione.

Il rifiuto di parte conduttrice costituirà inadempienza grave e comporterà la risoluzione automatica e di diritto del contratto.

### **15) Visita dell'immobile locato.**

Nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa, la parte conduttrice dovrà sempre consentire la visita dell'immobile. Allo stesso modo, nel caso in cui, successivamente alla disdetta o al recesso dal contratto, la parte locatrice intendesse affittare a terzi la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre



consentire la visita dell'immobile. All'uopo, parte locatrice dovrà inviare richiesta scritta, con preavviso di almeno sette giorni, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo pec quale risultante dai pubblici registri al momento dell'invio della comunicazione.

Il rifiuto di parte conduttrice costituirà inadempienza grave e comporterà la risoluzione automatica e di diritto del contratto.

#### **16) Fallimento della parte conduttrice.**

Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

#### **17) Risoluzione per colpa di parte conduttrice e penale parziaria.**

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.

#### **18) Interessi moratori in caso di ritardo nel pagamento delle somme dovute.**

Nel caso in cui parte conduttrice ritardi od ometta il pagamento di qualsivoglia somma dovuta nei termini previsti dal presente contratto, da ogni singola scadenza e fino al soddisfo saranno dovuti interessi moratori (tempo per tempo vigenti), nella misura stabilita dall'art. 5 Dec. Leg.vo 231/2002.

Ferma restando la facoltà di parte locatrice di avvalersi della risoluzione automatica e di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.

### **19) Imputazione di pagamenti parziali.**

Si conviene che i pagamenti parziali effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

### **20) Spese di registrazione del contratto.**

L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

### **21) Carattere essenziale delle clausole.**

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

### **22) Modifiche del contratto.**

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere fatta mediante atto scritto.

### **23) Foro competente.**

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Milano.

### **24) Rinvio.**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

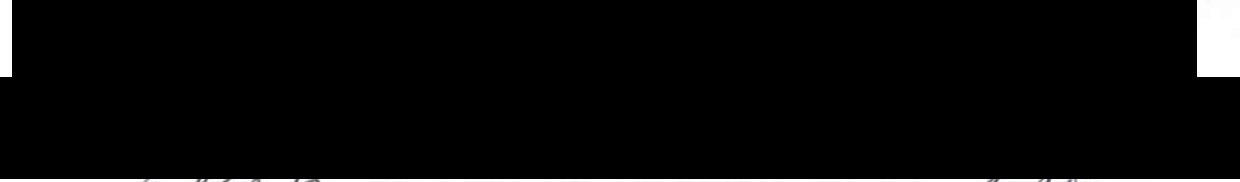
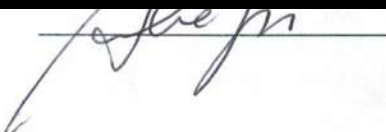

### **25) Trattamento dei dati personali**

Con la sottoscrizione del presente contratto, ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016 e del Dec. Leg.vo 196/2003, le Parti si impegnano a trattare i dati personali di cui verranno a conoscenza in occasione del contratto nel rispetto dei criteri tutti indicati dai suddetti provvedimenti e per la sola finalità di corretta,

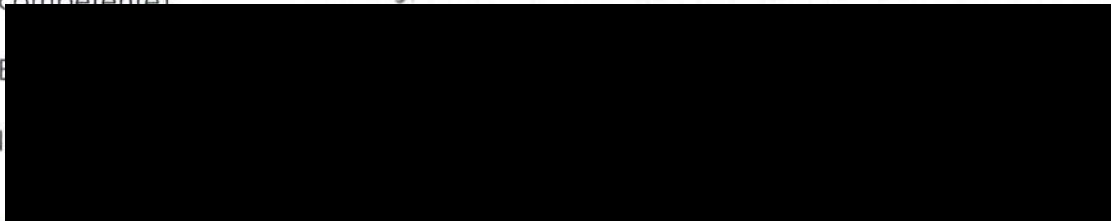


completa e puntuale esecuzione del contratto medesimo. Tali dati potranno essere comunicati a soggetti terzi, competenti e titolari rispetto a quanto oggetto del presente contratto, per le medesime finalità.

Letto e sottoscritto in Milano, 10/01/2024

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, anche a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. e dell'art. 79 comma 3 L. 392/1978, i seguenti articoli del presente contratto: 3 (rivalutazione del canone); 4 (divieto di sublocazione e cessione del contratto e clausola risolutiva espressa); 6 (indennità per abusiva occupazione e penale parziaria giornaliera); 7 (clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 8 (clausola risolutiva espressa per mancata stipula polizze assicurative e pagamento premi); 9 (clausola risolutiva espressa per mancato pagamento ratei deposito cauzionale); 10 (esonero di responsabilità parte locatrice); 12 (diritto di ritenzione modifiche; facoltà di richiesta di riduzione in pristino e indennità per tempo necessario alla riduzione in pristino), 13 (esonero responsabilità parte locatrice), 14 (clausola risolutiva espressa per mancata ispezione della cosa locata), 15 (clausola risolutiva espressa per mancata visita della cosa locata), 16 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento), 17 (penale parziaria in caso di risoluzione per fatto e colpa di parte conduttrice), 18 (misura degli interessi moratori), 19 (imputazione nei pagamenti), 21 (carattere essenziale delle clausole), 23 (foro competente)





dati relativi all'anno 2023  
del contribuente

**Atto**

Modello	RLI TELEMATICO	Data registrazione	17/4/2023
Ufficio registrazione	DPFC UT CESENA (TGJ)	Numero	001883
Serie	3T	Ruolo	locatore
Negozio	LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA (S2)	Valore dichiarato	60.000,00 € annuale
Data stipula	13/12/2022	Data fine locazione	15/1/2041
Atto soggetto ad IVA			
Data inizio locazione	16/1/2023		
Codice identificativo contratto	TGJ23T001883000YG		
Protocollo Telematico	23041712335641805		

**elenco delle controparti**

- 12670900963