

ALLEGATO "Q"

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
E QUOTE MILLESIMALI**

AGGIORNAMENTO 2025
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
“Il Testucchio”

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Costituzione del Condominio

Si costituisce il Condominio “Il Testucchio” tra i proprietari degli appartamenti dell’edificio residenziale sito in SIENA Strada di Renaccio 77C/D.

Il presente Regolamento, redatto e deliberato dai proprietari dei singoli appartamenti dell’edificio, disciplina i diritti e gli obblighi dei proprietari circa l’uso delle cose comuni, i limiti all’uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell’edificio.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.

Art. 2 Composizione del Condominio

Il Condominio “Il Testucchio” è costituito tra coloro che risultano proprietari di immobili nell’edificio contraddistinto al catasto urbano di Siena al foglio 109 Particella 6, nonché proprietari delle parti di uso comune esistenti nel fabbricato.

Art. 3 Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è composto da n. 04 piani, per complessivi n. 17 appartamenti, dal giardino, i viali, le fioriere, tutti gli altri spazi compresi nell’area del fabbricato entro il perimetro del lotto. Il fabbricato è composto da:

- piano interrato destinato a garage e magazzino; locale tecnico condominiale con contatori e sotto contatori luce (da dismettere a seguito dell’aggiudicazione dei lotti e contestuale sottoscrizione da parte dell’aggiudicatario di nuovo contratto luce per ogni singola unità abitativa in quanto i sotto contatori non sono a norma per civili abitazioni), sotto contatori gas dismessi perché non a norma, depositi e pompe acqua sanitaria calda dismessi e fredda e impianto di riscaldamento dismesso;
- piano terra composto da n. 06 appartamenti contraddistinti dagli interni da 01 a 07 (gli interni 1 e 2 sono stati uniti in un’unica unità immobiliare) da un locale accessorio con impianti TV, telefonici, illuminazione esterna, ecc., un bagno di servizio;
- piano primo, composto da n. 07 Appartamenti contraddistinti dagli interni da 08 a 14 e da un locale accessorio;
- piano secondo composto da n. 04 Appartamenti contraddistinti dagli interni da 15 a 18, lastrico solare di copertura con terrazza con pannelli solari per la produzione di acqua calda non funzionanti.

Art. 4 Cose comuni e indivisibili del fabbricato

Per il fabbricato, costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all’uso, al godimento ed alla conservazione dell’edificio stesso ed in particolare:

- l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, il tetto i cornicioni;
- la centralina termica del fabbricato con relativo impianto di alimentazione;
- il locale tecnico dei contatori gas dismessi e luce, nonché quello dei depositi e delle pompe di sollevamento acqua sanitaria calda dismesse e fredda;
- la corsia di manovra dei posti auto al piano seminterrato;
- il locale magazzino al piano seminterrato;
- i locali accessori posti al piano terra e al piano primo;
- la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di pertinenza di ciascun appartamento;
- le colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas dismessi fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;
- gli androni, i portici e tutti i corridoi, i viali e le scale di accesso;
- gli impianti degli ascensori, i locali macchine degli ascensori;
- i vani scala, le scale ed i loro ripiani, i ballatoi di accesso agli appartamenti.

Art. 5 Cose comuni divisibili

Costituiscono proprietà comune, ma divisibile soltanto tra i condomini dei piani compresi nel fabbricato, ad eccezione di quelli che siano stati assegnati in tutto o in parte in uso o in proprietà a ciascuno dei condomini stessi, i lastrici solari e le terrazze che non siano state originariamente destinate ai servizi comuni.

Art. 6 Quote di comproprietà del condominio

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nelle Tabelle allegate al presente Regolamento.

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo alle spese per la loro conservazione.

TITOLO II NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI

Art. 7 Norme generali

Il condomino deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini.

Deve, inoltre, rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Art. 8 Uso degli impianti e locali comuni Uso dell'ascensore

Il condomino risponde dell'osservanza delle norme di uso e funzionamento dell'ascensore personalmente e per i suoi familiari, visitatori e fornitori.

Per la manovra devono essere osservate le apposite disposizioni contenute nel regolamento affisso nella cabina.

In particolare è vietato:

- l'uso dell'ascensore ai bambini;
- l'introduzione nella cabina di animali pericolosi, bagagli e merci pesanti in genere.

Ogni guasto dipendente da qualsiasi inosservanza delle disposizioni suddette sarà riparato, se accertato, a spese del condomino alla cui famiglia (o cerchia di relazioni) appartiene colui che ha causato il danno.

Art. 9 Modificazioni delle cose comuni

I proprietari condomini non possono compiere atti che importino variazione o innovazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato, senza il previo consenso della maggioranza numerica dei due terzi di coloro ai quali viene ad essere limitata, per effetto delle modifiche apportate, la comunione.

TITOLO III NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 10 Obblighi

I condomini, tenuti ad osservare il presente Regolamento, sono altresì soggetti ai seguenti obblighi:

- consentire a richiesta dell'Amministratore, che all'interno della proprietà privata si proceda alle constatazioni ed ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e qualora si riveli necessario, consentire che si proceda all'interno della proprietà privata all'esecuzione dei relativi lavori;
- dare notizia all'Amministratore delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva prima di intraprendere l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità strutturale e il decoro dell'edificio o di parte di esso e degli impianti comuni;
- notificare all'Amministratore il proprio domicilio ed ogni successivo mutamento del medesimo;
- dare notizia all'Amministratore della eventuale vendita dei locali di proprietà esclusiva, comunicando le generalità del nuovo proprietario ed impegnandosi a far conoscere a quest'ultimo il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente;
- dare notizia all'Amministratore delle locazioni, dei relativi contratti e delle loro vicende, inerenti gli appartamenti facenti parte del Condominio, indicando il nome del conduttore; il proprietario delle unità locate risponde della destinazione delle stesse da parte del conduttore in maniera conforme alle norme di cui al presente Regolamento;
- dare notizia all'Amministratore dei lavori intrapresi da parte del singolo condomino nella propria unità abitativa;
- provvedere, qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua e di energia elettrica, comunicando altresì all'Amministratore il recapito del detentore delle chiavi per il caso che si verifichi la necessità di accedere nell'unità abitativa.

Il diritto di sopraelevazione è regolato dall'art. 1127 C.C.; tuttavia esso non può essere esercitato senza le preventive autorizzazioni comunali, debitamente comunicate all'Amministratore che dovrà acquisire il benestare dell'Assemblea condominiale. All'inizio dei lavori, chi fa la sopraelevazione, deve corrispondere l'indennità agli altri condomini.

Art. 11 Divieti

Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

- è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;
- è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio, e comunque, quelle che ne alterino l'aspetto architettonico;
- è vietata qualsiasi modificazione al fabbricato, anche quando non ne guasti l'estetica e la simmetria esteriore, senza la preventiva approvazione dell'Assemblea;
- è vietato tenere nelle unità immobiliari mobili e oggetti di peso superiore alla portata dei solai, ritenendosi il condomino responsabile per i danni che da tale inosservanza dovessero derivare all'edificio ed alle persone;
- è vietato realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari, qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'Assemblea;
- è vietata la destinazione degli appartamenti e locali di proprietà esclusiva ad uso diverso dall'abitativo o da ufficio professionale privato, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea;
- è vietato occupare con costruzioni provvisorie o ingombrare con oggetti mobili le scale, le terrazze comuni, gli anditi, il giardino, il belvedere, i viali. L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia, consentita quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, purché sia limitata allo spazio e dal tempo strettamente indispensabili e, non impedisca l'uso delle cose stesse da parte di altri condomini;
- è vietato collocare piante o vasi di fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che siano muniti di riparo fisso in ferro e sistemati in apposite fioriere;
- è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre alla approvazione dell'Assemblea;
- è vietata l'apposizione di insegne luminose e dipinte e in genere, di mezzi pubblicitari sulla facciata. L'apposizione di insegne e targhe professionali negli androni e nelle scale è subordinata alla autorizzazione dell'Amministratore che deve tendere, per quanto possibile, alla uniformità dei caratteri e del materiale impiegato, previa autorizzazione dell'Assemblea condominiale;
- è vietata, in ogni caso, l'applicazione di insegne di qualsiasi genere o contenuto sui balconi e aree visibili all'esterno di ciascuna unità immobiliare;
- è vietato mantenere ed allevare animali che possano costituire pericolo a causa della loro aggressività, o per motivi igienico-sanitari e di pubblica tranquillità;
- è vietato arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo diurno e notturno. Il volume degli apparecchi radio e televisivi, dopo le ore 23, dovrà essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini;
- è vietato gettare nei tombini, negli scarichi dei gabinetti e nei condotti della spazzatura, materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico; le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, e quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri ed accessori, si intendono a carico di chi le ha provocate;
- è vietato gettare acqua e qualsiasi altro dalle finestre e dai balconi;

TITOLO IV
RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE
ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 12 Manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie

Lo stato di conservazione ed efficienza delle parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti è mantenuto mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria.

Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata ed avente carattere strutturale.

Le opere di miglioria sono quelle che apportano sostanziali modifiche alla consistenza, al tipo, alla destinazione delle parti comuni e dei servizi delle unità immobiliari.

Art. 13 Esecuzione dei lavori

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio specifici, deliberati dall'Assemblea su proposta dell'Amministratore o dei condomini.

Per i lavori di manutenzione ordinaria provvede l'Amministratore sulla base dei preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire sino ad un massimo di € 1.000,00.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria, l'Amministratore, al manifestarsi delle circostanze che ne giustifichino l'esecuzione, dovrà richiedere l'approvazione dell'Assemblea, facendone deliberare anche il relativo stanziamento.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d'urgenza, l'Amministratore dovrà provvedere, convocando al più presto l'Assemblea per la ratifica.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

- da eventi eccezionali, imprevisi ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, cosicché, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per la proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;
- da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano la immediata esecuzione dei lavori.

Art. 14 Ripartizione spese

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l'uso delle parti comuni sono ripartite tra i proprietari degli alloggi in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella, tranne le eccezioni stabilite nei successivi articoli.

Le spese per i servizi comuni sono ripartite, ai sensi dell'art. 1125 C.C., in misura proporzionale all'uso che ciascun condomino può farne e secondo quanto stabilito nei successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 15 Suddivisione delle spese

Le spese condominiali saranno così suddivise:

- a) spese di carattere generale e per servizi accessori di interesse generale: in base alle tabelle di proprietà;
- b) spese di manutenzione e di esercizio delle scale e dell'ascensore e degli impianti annessi: in base alle Tabelle di servizi;

- c) spese per il consumo di acqua saranno calcolate sulla base dei consumi contabilizzati dai singoli sotto contatori presenti in ciascun appartamento;
- d) spese per il consumo di energia elettrica privato saranno calcolate sulla base dei consumi contabilizzati dai singoli contatori presenti in ciascun appartamento
- e) spese per il consumo di energia elettrica comune:
 - pompe di sollevamento acqua in base ai consumi contabilizzati da ciascun appartamento
 - illuminazione aree comuni interne/esterne in base alle relative tabelle millesimali
 - ascensore in base alle tabelle millesimali relative
 - garage ripartite al 60% tra i proprietari dei posti auto e 40% tra i rimanenti condomini in base alle relative tabelle millesimali

I valori espressi nelle tabelle possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, che ne fa domanda, se:

- sono conseguenza di errore;
- sono mutate le condizioni originarie, in conseguenza di innovazioni apportate nel fabbricato.

Art. 16 Assicurazione

L'assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, fulmini e scoppio per perdite di gas.

La spesa per l'assicurazione del fabbricato è ripartita tra i proprietari del fabbricato stesso nella misura espressa nell'allegata tabella di proprietà.

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà l'Amministratore fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza assicurativa.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati a cura dei singoli condomini, tramite l'Amministratore, alla Compagnia assicurativa.

Ogni condomino è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione o dalla non tempestiva presentazione della denuncia.

Qualora la Compagnia assicuratrice preavvisi il sopralluogo dei propri periti per l'accertamento e la valutazione dei danni denunciati, l'Amministratore dovrà provvedere alla nomina di un tecnico, il quale parteciperà, eventualmente in contraddittorio, alla stesura ed alla sottoscrizione del relativo verbale.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore è riservata all'Assemblea di condominio, o in caso di danni relativi al singolo appartamento, al condomino interessato.

Art. 17 Scale e Lastrici solari

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale con i relativi accessori, sono ripartite tra tutti i condomini dei diversi piani cui servono a norma dell'art. 1124 C.C. e, fra i condomini dello stesso piano, in proporzione del valore delle rispettive proprietà.

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle terrazze di copertura e dei lastrici solari di uso comune, sono a carico del fabbricato e vengono ripartite in base alla lettera a) dell'art. 16 del presente Regolamento.

Per la manutenzione e la ricostruzione dei lastrici solari di uso esclusivo, il fabbricato partecipa alle spese ai sensi dell'art. 1126 C.C.

Art. 18 Ascensore

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore sono ripartite tra i proprietari di alloggi secondo la Tabella allegata al presente Regolamento, a norma del precedente art. 15.

I proprietari di alloggi adibiti anche in parte ad uso professionale o commerciale, devono corrispondere una percentuale in più della loro quota pari al 30%, determinata dall'Assemblea, in relazione al maggior uso dell'ascensore, uditi gli interessati.

Art. 19 Acqua

Alle spese per il consumo dell'acqua, eccetto quelle risultanti dai contatori installati nei singoli appartamenti e locali, contribuiscono i singoli proprietari in base alla lettera a) di cui al precedente art. 15.

Art. 20 Pulizia - Servizi particolari ed ausiliari

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni e dei servizi particolari ed ausiliari (manutenzione giardini, ecc.) è curata, su preciso mandato dell'Assemblea dei condomini, dall'Amministratore, il quale può, a suo giudizio e secondo gli opportuni criteri di convenienza, affidare i servizi:

- in appalto a ditte specializzate;
- a privati con contratto di locazione d'opera;

Per quanto riguarda il servizio dell'ascensore, l'Amministratore provvederà in particolare, oltre che al pagamento dei canoni di manutenzione ed accessori:

- ad assicurare il regolare svolgimento del servizio per quanto riguarda gli obblighi contrattuali a carico della ditta manutentrice;
- a provvedere direttamente, o a mezzo della ditta incaricata della manutenzione degli impianti, all'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile verso i terzi.

Art. 21 Quote condominiali - Modalità di corresponsione

Ogni condomino è obbligato a corrispondere, bimestralmente in via posticipata a seguito di rendicontazione all'Amministratore, previo mandato dell'Assemblea dei condomini, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per la costituzione di un fondo condominiale, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

Le predette quote potranno essere comprensive di importi da accantonare per ammortamento impianto e fondo per la esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e migliorie, qualora l'Assemblea decida l'istituzione di accantonamenti.

Art. 22 Mancato o ritardato pagamento delle quote

Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, l'Amministratore può iniziare l'azione giudiziaria nei confronti dei condomini morosi arrivando fino alla sospensione, nei confronti degli stessi, dell'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Le spese sostenute per il distacco dell'utenza e per il successivo ripristino sono a carico del condomino moroso.

A norma dell'art. 63 del Disposizioni di attuazione del Codice Civile, l'Amministratore può ottenere, a carico del condomino moroso, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

TITOLO V ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 23 Organo Deliberativo

L'Assemblea del Condominio è l'organo deliberante del Condominio. Essa è convocata annualmente in via ordinaria, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi, per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza, che interessano gli indirizzi generali della gestione condominiale e l'amministrazione dei beni comuni.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere comunicato ai condomini almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per l'adunanza, salvo il caso di particolare urgenza.

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

L'Assemblea nomina a maggioranza un Presidente che si farà assistere da un Segretario.

I verbali delle adunanze dell'Assemblea devono essere trascritti sul registro di cui all'art. 1129 C.C. e firmati dal Presidente e dal Segretario.

Art. 24 Organo Esecutivo

L'Assemblea di Condominio nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 C.C., l'Amministratore, di anno in anno scegliendolo possibilmente tra i condomini.

L'Amministratore, come nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno; il suo compenso è fissato con delibera assembleare.

All'Amministratore sono demandate le attribuzioni tutte di cui agli artt. 1130 e 1131 C.C. ed in particolare:

- convocare, almeno una volta l'anno, l'Assemblea di Condominio;
- curare la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni dell'edificio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge vigente in materia;
- predisporre ogni anno il bilancio preventivo per il nuovo esercizio condominiale e quello consuntivo per l'esercizio chiuso, secondo le competenze;
- eseguire le delibere assembleari;
- curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;
- provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni secondo le competenze;
- riscuotere le quote dei vari condomini;
- compiere atti conservativi dei diritti condominiali;
- curare la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le assemblee, l'amministrazione e la contabilità del condominio, e la conservazione di una copia del progetto approvato dell'immobile nonché degli eventuali aggiornamenti;
- rilasciare copia dei documenti condominiali ai condomini, o ai loro delegati, che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti;
- rendere possibile ai singoli condomini, o ai loro delegati, la consultazione presso lo studio dell'Amministratore di tutte le pezze giustificative.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 C.C., dal regolamento di condominio o dall'Assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (att. 64) ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 25 Esercizio Condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1° Gennaio e termina il 31 Dicembre.

Entro il 10 (dieci) marzo di ogni anno l'amministratore dovrà presentare all'Assemblea:

- il bilancio consuntivo dell'esercizio decorso;
- il bilancio preventivo per l'esercizio in corso; - una relazione sulla gestione del condominio.

Fino alla notifica, da parte dell'Amministratore, dell'ammontare delle quote mensili dovute per l'anno in corso, i condomini sono tenuti a corrispondere acconti mensili pari all'importo delle quote mensili accertate nell'anno precedente.

Art. 26 Rinvio alle leggi vigenti

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione, alle norme di Pubblica Sicurezza, alle norme in materia di Edilizia economica e residenziale.

Allegati: all. 1 Relazione tecnico descrittiva - all. 2 ripartizione millesimale

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

La **ripartizione millesimale** ha lo scopo di rappresentare numericamente il diritto di proprietà spettante a ciascun partecipante al condominio. Tale rappresentazione si basa su un criterio che evidenzia le differenze sia qualitative che quantitative delle singole unità immobiliari.

Nel corso dello studio vengono analizzate e considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche delle singole proprietà, mettendole a confronto tra loro. Le caratteristiche vengono così ricondotte o espanse rispetto all'unità di misura base (mq), applicando appositi coefficienti correttivi. Ciò consente di ottenere una stima il più possibile oggettiva e comparabile tra tutte le unità immobiliari.

L'analisi prende avvio con lo studio di ogni singolo ambiente, rilevandone le dimensioni e determinandone la **superficie reale**.

Parametri utilizzati nello studio

Nella prima parte dell'analisi, vengono adottati i seguenti coefficienti correttivi:

- a) **Coefficiente di luminosità**
- b) **Coefficiente di utilizzazione**
- c) **Coefficiente di piano**

a) Coefficiente di Luminosità

Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce naturale diretta che penetra nei vani in relazione alla loro superficie. La **superficie illuminante** è costituita da finestre, porte-finestre o altre aperture che, una volta aperte, permettano un'adeguata illuminazione naturale.

Rapporto superficie illuminante / superficie del vano	Coefficiente
> 1/8	0,85
= 1/8	0,90
= 1/6	0,94
= 1/5	0,96
= 1/4	0,98
= 1/3	1,00
Locali senza finestre	0,50

b) Coefficiente di Utilizzazione

Questo coefficiente tiene conto della **destinazione d'uso** del vano all'interno dell'unità immobiliare, come di seguito specificato:

Destinazione d'uso	Coefficiente
Camere e soggiorni	1,00
Cucine e bagni	0,90
Corridoi, ripostigli, ingressi, disimpegni	0,80
Garage	0,60
Giardini	0,10

c) Coefficiente di Piano

Questo coefficiente prende in esame le caratteristiche derivanti dalla posizione in altezza dell'unità immobiliare. Si considerano fattori quali: comodità di accesso, livello di rumorosità, esposizione alla luce, panoramicità, commerciabilità e presenza o meno di ascensore.

Nel presente caso, **in assenza di ascensore**, sono stati adottati i seguenti valori:

Piano	Coefficiente
Piano terra	0,90
Piano primo	0,95
Piano secondo	1,00
Piano primo seminterrato	0,85

Determinazione della Superficie Virtuale

I coefficienti sopra elencati vengono moltiplicati per la **superficie reale** di ciascun vano, ottenendo così la **superficie virtuale (SV)**. Questa rappresenta la superficie ponderata in funzione del grado di godimento della proprietà, rispetto all'intero edificio.

Calcolo dei Millesimi

Una volta ottenuta la superficie virtuale, il calcolo dei millesimi viene effettuato mediante la seguente formula di primo grado:

$$x:Sv=1000:\Sigma Sv$$

Sviluppando:

$$x = \frac{Sv \times 1000}{\Sigma Sv}$$

Dove:

- **x** = valore in millesimi dell'unità immobiliare;
- **SV** = superficie virtuale dell'unità;
- **1000** = numero di riferimento (rappresenta l'intero edificio espresso in millesimi);
- **ΣSv** = somma totale delle superfici virtuali di tutte le unità immobiliari.

Calcolo dei Millesimi in base all'altezza del piano rispetto al suolo.

Una volta ottenuta la sommatoria della superficie virtuale per ogni piano, il calcolo dei millesimi viene effettuato mediante la seguente formula:

$$x:Sv=1000:\Sigma Sv$$

Sviluppando:

$$X = \frac{Sv_i \times C_i}{\Sigma Sv_i}$$

Dove:

- **x** = valore in millesimi di proprietà generale;
- **Sv_i** = superficie virtuale di ogni proprietà rispetto al piano;
- **C_i** = coefficiente per piano su base 500;
- **Somma SV** = somma totale della superficie virtuale per ogni unità immobiliare appartenente al piano.

Struttura delle tabelle

Per la determinazione di valori millesimali, sono state redatte 4 diverse tabelle in funzione delle varie parti condominiali:

- La **Tabella A** determina le quote millesimali di proprietà da un punto di vista Generale.
- La **Tabella B** determina le quote millesimali di proprietà dell'ascensore (sub. 68) ed è ripartita nella seguente misura:
 - 50% in proporzione ai millesimi di proprietà (Tab. B1)
 - 50% in proporzione all'altezza di piano (Tab. B2)
- La **Tabella C** determina le quote millesimali di proprietà della scala (sub. 70) ed è ripartita nella seguente misura:
 - 50% in proporzione ai millesimi di proprietà (Tab. C1)
 - 50% in proporzione all'altezza di piano (Tab. C2)
- La **Tabella D** determina le quote millesimali della proprietà dell'ingresso al piano primo B.C.N.C (sub. 85), comune alle u.i.u. identificate con i sub. 75 e 76.
- La **Tabella E** determina le quote millesimali di proprietà del ripostiglio al piano terra (sub.69) ed è ripartita tra le u.i.u. di competenza.

COMUNE DI SIENA "CONDOMINIO IL TESTUCCHIO"
VIA STRADA DI RENACCIO 77

TABELLA "A"- MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE

PIANO	PROPRIETA'	DESTINAZIONE U.I.U	SUB.	SUPERFICIE VIRTUALE D)	SOMMATORIA SUPERFICIE VIRTUALE F)	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE G)= D) x 1000 / F)
T	[REDACTED]	APPARTAMENTO	36 - 43 - 44	50,24	702,12	71,6
T	[REDACTED]	APPARTAMENTO	35 - 42	58,41	702,12	83,2
T	C1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 2	APPARTAMENTO	56 - 73	44,34	702,12	63,1
T	C2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 3	APPARTAMENTO	74 - 86	75,71	702,12	107,8
T	D - AGGIUDICATARIO LOTTO 1	APPARTAMENTO	38 - 49	38,50	702,12	54,8
T	E - [REDACTED]	APPARTAMENTO	37 - 45	33,02	702,12	47,0
1°	H - AGGIUDICATARIO LOTTO 6	APPARTAMENTO	77	40,87	702,12	58,2
1°	[REDACTED]	APPARTAMENTO	72	50,83	702,12	72,4
1°	L - AGGIUDICATARIO LOTTO 9	APPARTAMENTO	80	45,56	702,12	64,9
1°	M - AGGIUDICATARIO LOTTO 8	APPARTAMENTO	79	39,69	702,12	56,5
1°	N - AGGIUDICATARIO LOTTO 7	APPARTAMENTO	78	34,89	702,12	49,7
1°	G1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 4	APPARTAMENTO	75	41,20	702,12	58,7
1°	G2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 5	APPARTAMENTO	76	42,73	702,12	60,9
2°	O1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 12	APPARTAMENTO	83 - 95 - 96	23,78	702,12	33,9
2°	O2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 13	APPARTAMENTO	84 - 97 - 98	30,54	702,12	43,5
2°	P1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 10	APPARTAMENTO	81 - 91 - 92	24,50	702,12	34,9
2°	P2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 11	APPARTAMENTO	82 - 93 - 94	27,32	702,12	38,9

TOTALE

702,12

1000,00

APPARTAMENTO "A" PROPRIETÀ SIG. ALMANTO 20

Piano T

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
INGRESSO	36	3,38	0,50	0,80	0,90	0,36	1,22
W.C	36	6,27	0,94	0,90	0,90	0,76	4,77
CAMERA	36	14,72	0,96	1,00	0,90	0,86	12,72
SOGG./PR./K.	36	24,51	0,94	1,00	0,90	0,85	20,74
GIARDINO	43 - 44	120,00	-	0,10	0,90	0,09	10,80

TOT. SUP. REALE =

168,88

TOT. SUP. VIRTUALE =

50,24

APPARTAMENTO "B" PROPRIETA': S [REDACTED]

Piano T

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
SOGG./PR./K.	35	29,16	0,90	1,00	0,90	0,81	23,62
CAMERA	35	14,07	0,98	1,00	0,90	0,88	12,41
DISIMPEGNO	35	1,35	0,50	0,80	0,90	0,36	0,49
CAMERA	35	9,32	1,00	1,00	0,90	0,90	8,39
W.C	35	4,45	1,00	0,90	0,90	0,81	3,60
GIARDINO	42	110,00	-	0,10	0,90	0,09	9,90

TOT. SUP. REALE =

168,35

TOT. SUP. VIRTUALE =

58,41

APPARTAMENTO "D" PROPRIETA' : ~~AGGIUDICATARIO LOTTO 1~~

Piano T

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
SOGG./PR./K.	38	19,01	0,94	1,00	0,90	0,85	16,08
INGRESSO	38	5,99	0,50	0,80	0,90	0,36	2,16
CAMERA	38	14,21	0,98	1,00	0,90	0,88	12,53
W.C	38	5,21	0,85	0,90	0,90	0,69	3,59
GIARDINO	49	46,00	-	0,10	0,90	0,09	4,14

TOT. SUP. REALE =

90,42

TOT. SUP.

VIRT. SUB. 38 =

34,36

TOT. SUP. VIRT.

SUB. 38-49=

38,50

APPARTAMENTO "C1" PROPRIETA' : AGGIUDICATARIO LOTTO 2

Piano T

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
INGRESSO	73	9,15	0,50	0,80	0,90	0,36	3,29
RIP.	73	5,01	0,50	0,80	0,90	0,36	1,80
SOGG./PR./K.	73	23,92	1,00	1,00	0,90	0,90	21,53
CAMERA	73	17,80	0,98	1,00	0,90	0,88	15,70
BAGNO	73	4,97	0,50	0,90	0,90	0,41	2,01
GIARDINO	56	29,03	-	0,10	0,90	0,09	2,61
TOT. SUP. REALE =		89,88				TOT. SUP. VIRT. SUB.73 =	44,34
						TOT. SUP. VIRT. SUB. 73-56=	46,95

APPARTAMENTO "C2" PROPRIETA': AGGIUDICATARIO LOTTO 3

Piano T

Destinazione	SUB.	COEFFICIENTI				tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
		sup. reale a)	Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
CAMERA	74	26,14	0,94	1,00	0,90	0,85	22,11
SOGG./PR./K.	74	34,15	0,96	1,00	0,90	0,86	29,51
DISIMPEGNO	74	6,51	0,50	0,80	0,90	0,36	2,34
INGRESSO	74	21,07	0,85	0,80	0,90	0,61	12,89
DISIMPEGNO 2	74	3,41	0,50	0,80	0,90	0,36	1,23
DISIMPEGNO 3	74	4,97	0,50	0,80	0,90	0,36	1,79
BAGNO	74	5,13	0,85	0,90	0,90	0,69	3,53
BAGNO 2	74	5,69	0,50	0,90	0,90	0,41	2,30
GIARDINO	86	199,11	-	0,10	0,90	0,09	17,92

TOT. SUP. REALE = 306,18

TOT. SUP.
VIRT. SUB. 74 = 75,71
TOT. SUP. VIRT.
SUB. 74-86 = 93,63

APPARTAMENTO "E" PROPRIETA' : ██████████

Piano T

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
SOGG./PR./K.	37	19,19	0,94	1,00	0,90	0,85	16,23
INGRESSO	37	5,36	0,50	0,80	0,90	0,36	1,93
CAMERA	37	14,98	0,96	1,00	0,90	0,86	12,94
W.C	37	4,73	0,50	0,90	0,90	0,41	1,92
GIARDINO	45	58,00	-	0,10	0,90	0,09	5,22

TOT. SUP. REALE = 102,26

TOT. SUP. VIRT. SUB. 37 = 33,02

TOT. SUP. VIRT. SUB. 37-45 = 38,24

APPARTAMENTO "G1" PROPRIETA': AGGIUDICATARIO LOTTO 4

Piano 1'

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
SOGG./PR./K.	75	26,66	0,90	1,00	0,95	0,86	22,79
CAMERA	75	15,07	0,96	1,00	0,95	0,91	13,74
INGRESSO	75	7,52	0,50	0,80	0,95	0,38	2,86
BAGNO	75	4,23	0,50	0,90	0,95	0,43	1,81

TOT. SUP. REALE = 53,48

TOT. SUP. VIRTUALE = 41,20

APPARTAMENTO "G2" PROPRIETA': AGGIUDICATARIO LOTTO 5

Piano 1'

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)	
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)			
SOGG./PR./K.	76	26,15	0,90	1,00	0,95	0,86	22,36	
CAMERA	76	15,14	0,96	1,00	0,95	0,91	13,81	
INGRESSO	76	6,95	0,50	0,80	0,95	0,38	2,64	
LOC. ACCESSORIO	76	5,74	0,50	0,80	0,95	0,38	2,18	
BAGNO	76	4,07	0,50	0,90	0,95	0,43	1,74	
TOT. SUP. REALE =		58,05				TOT. SUP. VIRTUALE =		42,73

APPARTAMENTO "H" PROPRIETA' : AGGIUDICATARIO LOTTO 6

Piano 1

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
INGRESSO	77	5,00	0,50	0,80	0,95	0,38	1,90
SOGG./PR./K.	77	23,37	0,94	1,00	0,95	0,89	20,87
CAMERA	77	14,91	0,96	1,00	0,95	0,91	13,60
W.C	77	5,49	0,96	0,90	0,95	0,82	4,51

TOT. SUP. REALE = 48,77

TOT. SUP. VIRTUALE = 40,87

APPARTAMENTO "I" PROPRIETA' : ~~SP. 000000000~~

Piano 1'

Destinazione	SUB.	COEFFICIENTI				tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x
		sup. reale a)	Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
INGRESSO	72	1,83	0,50	0,80	0,95	0,38	0,70
SOGG./PR./K.	72	27,31	0,90	1,00	0,95	0,86	23,35
DISIMPEGNO	72	1,83	0,50	0,80	0,95	0,38	0,70
CAMERA	72	9,79	1,00	1,00	0,95	0,95	9,30
WC	72	4,56	1,00	0,90	0,95	0,86	3,90
CAMERA	72	14,13	0,96	1,00	0,95	0,91	12,89
TOT. SUP. REALE =		59,45		TOT. SUP. VIRTUALE =		50,83	

APPARTAMENTO "N" PROPRIETA': AGGIUDICATARIO LOTTO 7

Piano 1:

COEFFICIENTI							
Destinazione	SUB.	sup. reale a)	Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)	tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
INGRESSO	78	5,23	0,50	0,80	0,95	0,38	1,99
SOGG./PR./K.	78	19,56	0,94	1,00	0,95	0,89	17,47
CAMERA	78	15,13	0,94	1,00	0,95	0,89	13,51
W.C	78	4,49	0,50	0,90	0,95	0,43	1,92
TOT. SUP. REALE =		44,41			TOT. SUP. VIRTUALE =		34,89

APPARTAMENTO "M" PROPRIETA' : AGGIUDICATARIO LOTTO 8

Piano 1

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
INGRESSO	79	7,38	0,5	0,80	0,95	0,38	2,80
SOGG./PR./K.	79	19,05	0,94	1,00	0,95	0,89	17,01
CAMERA	79	14,58	0,96	1,00	0,95	0,91	13,30
ANTI W.C	79	4,13	0,5	0,90	0,95	0,43	1,77
W.C	79	5,99	0,94	0,90	0,95	0,80	4,81

TOT. SUP. REALE =

51,13

TOT. SUP. VIRTUALE =

39,69

APPARTAMENTO "L" PROPRIETA' : AGGIUDICATARIO LOTTO 9

Piano 1'

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
SOGG./PR./K.	80	22,34	0,94	1,00	0,95	0,89	19,95
DISIMPEGNO	80	2,32	0,50	0,80	0,95	0,38	0,88
CAMERA	80	14,14	0,96	1,00	0,95	0,91	12,90
CAMERA	80	4,08	0,85	0,90	0,95	0,73	2,97
W.C	80	9,33	1,00	1,00	0,95	0,95	8,86

TOT. SUP. REALE = 52,21

TOT. SUP. VIRTUALE = 45,56

APPARTAMENTO "P1" PROPRIETA' : AGGIUDICATARIO LOTTO 10

Piano 2'

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
MONOLOCALE	81	22,22	0,94	1,00	1,00	0,94	20,89
ANTI BAGNO	81	1,77	0,50	0,80	1,00	0,40	0,71
BAGNO	81	3,59	0,90	0,90	1,00	0,81	2,91
AUTORIMESSA	91	12,5	0,50	0,80	0,85	0,34	4,25
AUTORIMESSA	92	12,5	0,50	0,80	0,85	0,34	4,25

TOT. SUP. REALE = 52,58

TOT. SUP. VIRT. SUB.81 = 24,50

TOT. SUP. VIRT. SUB. 81-91-92= 33,00

APPARTAMENTO "P2" PROPRIETA': AGGIUDICATARIO LOTTO 11

Piano 2°

COEFFICIENTI							
Destinazione	SUB.	sup. reale a)	Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)	tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
MONOLOCALE	82	22,22	0,94	1,00	1,00	0,94	20,89
ANTI BAGNO	82	1,77	0,50	0,80	1,00	0,40	0,71
BAGNO	82	3,59	0,90	0,90	1,00	0,81	2,91
LO. ACCESSORIO	82	7,04	0,50	0,80	1,00	0,40	2,82
AUTORIMESSA	93	12,5	0,50	0,80	0,85	0,34	4,25
AUTORIMESSA	94	12,5	0,50	0,80	0,85	0,34	4,25

TOT. SUP. REALE = 59,62

TOT. SUP. VIRT. SUB. 82 = 27,32

TOT. SUP. VIRT. SUB. 82-93-94 = 35,82

SUB. 82-93-94 = 35,82

APPARTAMENTO "01" PROPRIETA' : AGGIUDICATARIO LOTTO 12

Piano 2"

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
MONOLOCALE	83	22,30	0,94	1,00	1,00	0,94	20,96
ANTI WC	83	1,75	0,9	0,80	1,00	0,72	1,26
W.C	83	3,47	0,5	0,9	1,00	0,45	1,56
AUTORIMESSA	95	12,5	0,50	0,80	0,85	0,34	4,25
AUTORIMESSA	96	12,5	0,50	0,80	0,85	0,34	4,25

TOT. SUP. REALE =

52,52

TOT. SUP.

VIRT.SUB.83 =

23,78

TOT. SUP. VIRT.

SUB. 83-95-96=

32,28

APPARTAMENTO "O2" PROPRIETA' : AGGIUDICATARIO LOTTO 13

Piano 2°

Destinazione	SUB.	sup. reale a)	COEFFICIENTI			tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
			Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)		
MONOLOCALE	84	22,40	0,94	1,00	1,00	0,94	21,06
ANTI WC	84	1,85	0,90	0,80	1,00	0,72	1,33
W.C	84	3,63	0,50	0,90	1,00	0,45	1,63
LOC. ACCESSORIO	84	9,05	0,90	0,80	1,00	0,72	6,52
AUTORIMESSA	97	12,5	0,50	0,80	0,85	0,34	4,25
AUTORIMESSA	98	12,5	0,50	0,80	0,85	0,34	4,25

TOT. SUP. REALE = 61,93

TOT. SUP. VIRT. SUB. 84 = 30,54

TOT. SUP. VIRT. SUB. 84-97-98 = 39,04

TOT. SUP. VIRT. SUB. 84-97-98 = 39,04

TOT. SUP. VIRT. SUB. 84-97-98 = 39,04

INGRESSO sub. 85 - B.C.N.C. COMUNE A LOTTO 4 (sub. 75) E LOTTO 5 (sub.76)

COEFFICIENTI							
Destinazione	SUB.	sup. reale a)	Luminosità b)	utilizzazione c)	Piano d)	tot. coefficienti e) = b) x c) x d)	Sup. Virtuale f) = a) x e)
INGRESSO B.C.N.C.	85	3,65	0,94	1,00	1,00	0,94	3,43
TOT. SUP. REALE =		3,65			TOT. SUP. VIRT. =		3,43

BENI DI PROPRIETA' COMUNE : CONDOMINIO IL TESTUCCHIO*Elenco descrittivo.*

PIANO	DESTINAZIONE	SUB.	SUP. REALE
S.1	GARAGE - AREA DI MANOVRA	99	346,21
S.1	MAGAZZINO E BAGNO	100	27,16
S.1-T	DISIMPEGNO E SCALA	102	7,48
S.1	RAMPA DI ACCESSO	53	31,33
T	RESEDE B.C.N.C	87	594,36
S.1-T	RESEDE B.C.N.C AI SUB. 100 - 101	88	4,32
S.1	LOCALE TECNOLOGICO	54	36,18
S.1-T	INGRESSO ESCLUSIVO DEL SUB 100	101	12,97

TOTALE

1060,01

COMUNE DI SIENA "CONDOMINIO IL TESTUCCHIO"
VIA STRADA DI RENACCIO 77

TABELLA "B1" - MILLESIMI DI PROPRIETA' PER ASCENSORE .
 RIPARTIZIONE PER LA PRIMA META', 500 MILLESIMI IN BASE AL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE SERVITO
 DALL'ASCENSORE)

PIANO	PROPRIETA'	DESTINAZIONE U.I.U	SUB.	SUPERFICIE VIRTUALE D)	SOMMATORIA SUPERFICIE VIRTUALE F)	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE G)= D) x 500 / F)
1°	H - AGGIUDICATARIO LOTTO 6	APPARTAMENTO	77	40,87	401,90	50,9
1°	I - [REDACTED]	APPARTAMENTO	72	50,83	401,90	63,2
1°	L - AGGIUDICATARIO LOTTO 9	APPARTAMENTO	80	45,56	401,90	56,7
1°	M - AGGIUDICATARIO LOTTO 8	APPARTAMENTO	79	39,69	401,90	49,4
1°	N - AGGIUDICATARIO LOTTO 7	APPARTAMENTO	78	34,89	401,90	43,4
1°	G1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 4	APPARTAMENTO	75	41,20	401,90	51,3
1°	G2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 5	APPARTAMENTO	76	42,73	401,90	53,2
2°	O1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 12	APPARTAMENTO	83-95-96	23,78	401,90	29,6
2°	O2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 13	APPARTAMENTO	84-97-96	30,54	401,90	38,0
2°	P1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 10	APPARTAMENTO	81-91-92	24,50	401,90	30,5
2°	P2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 11	APPARTAMENTO	83-93-94	27,32	401,90	34,0

TOTALE

401,90

500,00

COMUNE DI SIENA "CONDOMINIO IL TESTUCCHIO"
VIA STRADA DI RENACCIO 77

TABELLA "B2"- MILLESIMI DI PROPRIETA' PER ASCENSORE.
 (RIPARTIZIONE PER LA SECONDA META'; 500 MILLESIMI IN BASE ALL'ALTEZZA DEL PIANO RISPETTO AL SUOLO)

DANDO AL PIANO PRIMO IL VALORE DI 1
 AL PIANO SECONDO IL VALORE DI 1,5

$1+1.50=2.5$
 AL PRIMO PIANO AVRA' 500 : 2.5 = 200/500
 AL SECONDO PIANO AVRA' 500 : 2,5 x 1.5 = 300/500

PIANO	PROPRIETA'	DESTINAZIONE U.I.U	SUB.	SUPERFICIE VIRTUALE D)	SOMMATORIA SUPERFICIE VIRTUALE F)	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE G)= D) x 500 / F)
1°	H - AGGIUDICATARIO LOTTO 6	APPARTAMENTO	77	40,87	295,76	41,5
1°	I - MADONNA	APPARTAMENTO	72	50,83	295,76	51,6
1°	L - AGGIUDICATARIO LOTTO 9	APPARTAMENTO	80	45,56	295,76	46,2
1°	M - AGGIUDICATARIO LOTTO 8	APPARTAMENTO	79	39,69	295,76	40,3
1°	N - AGGIUDICATARIO LOTTO 7	APPARTAMENTO	78	34,89	295,76	35,4
1°	G1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 4	APPARTAMENTO	75	41,20	295,76	41,8
1°	G2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 5	APPARTAMENTO	76	42,73	295,76	43,3
2°	O1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 12	APPARTAMENTO	83-95-96	23,78	106,14	44,8
2°	O2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 13	APPARTAMENTO	84-97-96	30,54	106,14	57,5
2°	P1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 10	APPARTAMENTO	81-91-92	24,50	106,14	46,2
2°	P2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 11	APPARTAMENTO	83-93-94	27,32	106,14	51,5

Σ sup. virt. piano 1°	295,76	
Σ sup. virt. piano 2°	106,14	
TOTALE		500,0

COMUNE DI SIENA "CONDominio IL TESTUCCHIO"
VIA STRADA DI RENACCIO 77

TABELLA B - MILLESIMI DI PROPRIETA' PER ASCENSORE
 SOMMA DEI 500/1000 TABELLA "B1" E 500/1000 TABELLA " B2"

PIANO	PROPRIETA'	DESTINAZIONE U.I.U	SUB.	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE (TAB. "B1")	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE (TAB. " B2")	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE
1°	H - AGGIUDICATARIO LOTTO 6	APPARTAMENTO	77	50,85	41,5	92,3
1°	I - M	APPARTAMENTO	72	63,23	51,6	114,8
1°	L - AGGIUDICATARIO LOTTO 9	APPARTAMENTO	80	56,68	46,2	102,9
1°	M - AGGIUDICATARIO LOTTO 8	APPARTAMENTO	79	49,38	40,3	89,6
1°	N - AGGIUDICATARIO LOTTO 7	APPARTAMENTO	78	43,40	35,4	78,8
1°	G1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 4	APPARTAMENTO	75	51,26	41,6	93,0
1°	G2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 5	APPARTAMENTO	76	53,16	43,3	96,5
2°	O1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 12	APPARTAMENTO	83-95-96	29,58	44,8	74,4
2°	O2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 13	APPARTAMENTO	84-97-96	37,99	57,5	95,5
2°	P1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 10	APPARTAMENTO	81-91-92	30,48	46,2	76,7
2°	P2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 11	APPARTAMENTO	83-93-94	33,99	51,5	85,5

<i>TOTALE</i>	500	500	1000
---------------	-----	-----	------

COMUNE DI SIENA "CONDOMINIO IL TESTUCCHIO"
VIA STRADA DI RENACCIO 77

TABELLA "C1" MILLESIMI DI PROPRIETA' PER SCALA (sub. 70).
 RIPARTIZIONE PER LA PRIMA META'; 500 MILLESIMI IN BASE AL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE

PIANO	PROPRIETA'	DESTINAZIONE U.I.U'	SUB.	SUPERFICIE VIRTUALE D)	SOMMATORIA SUPERFICIE VIRTUALE F)	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE G)= D) x 500 / F)
T	A - ██████████	APPARTAMENTO	36 - 43 - 44	50,24	587,29	42,8
T	B - ██████████	APPARTAMENTO	35 - 42	58,41	587,29	49,7
T	D - AGGIUDICATARIO LOTTO 1	APPARTAMENTO	38-49	38,50	587,29	32,8
T	E - ██████████	APPARTAMENTO	37-45	38,24	587,29	32,6
1°	H - AGGIUDICATARIO LOTTO 6	APPARTAMENTO	77	40,87	587,29	34,8
1°	I - ██████████	APPARTAMENTO	72	50,83	██████████	43,3
1°	L - AGGIUDICATARIO LOTTO 9	APPARTAMENTO	80	45,56	██████████	38,8
1°	M - AGGIUDICATARIO LOTTO 8	APPARTAMENTO	79	39,69	587,29	33,8
1°	N - AGGIUDICATARIO LOTTO 7	APPARTAMENTO	78	34,89	██████████	29,7
1°	G1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 4	APPARTAMENTO	75	41,20	587,29	35,1
1°	G2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 5	APPARTAMENTO	76	42,73	587,29	36,4
2°	O1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 12	APPARTAMENTO	83-95-96	23,78	587,29	20,2
2°	O2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 13	APPARTAMENTO	84-97-96	30,54	587,29	26,0
2°	P1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 10	APPARTAMENTO	81-91-92	24,50	587,29	20,9
2°	P2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 11	APPARTAMENTO	83-93-94	27,32	587,29	23,3

TOTALE

587,29

500,00

COMUNE DI SIENA "CONDOMINIO IL TESTUCCHIO"
VIA STRADA DI RENACCIO 77

TABELLA "C2" - MILLESIMI DI PROPRIETA' PER SCALA (Sub. 70).
 (RIPARTIZIONE PER LA SECONDA META', 500 MILLESIMI IN BASE ALL'ALTEZZA DEL PIANO RISPETTO AL SUOLO)

DANDO AL PIANO PRIMO IL VALORE : 0,5
 DANDO AL PIANO PRIMO IL VALORE : 1
 DANDO AL PIANO SECONDO IL VALORE : 1,5
 $0,5 + 1 + 1,5 = 3$

TABELLA DI CALCOLO	500 MILLESIMI	PIANO T c ₁	PIANO 1° c ₁	PIANO 2° c ₂	Somma
valori per piani		0,5	1,0		3
coefficienti per piano su base 500	500	83,33	166,67	250,00	500

PIANO	PROPRIETA'	DESTINAZIONE U.I.U	SUB.	SUPERFICIE VIRTUALE D)	SOMMATORIA SUPERFICIE VIRTUALE $\sum Sv_i$	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE G)= D) x c _i / $\sum Sv_i$
T	A - [REDACTED]	APPARTAMENTO	36 - 43 - 44	50,24	185,39	22,6
T	B - [REDACTED]	APPARTAMENTO	35 - 42	58,41	185,39	26,3
T	D - AGGIUDICATARIO LOTTO 1	APPARTAMENTO	38-49	38,50	185,39	17,3
T	E - [REDACTED]	APPARTAMENTO	37-45	38,24	185,39	17,2
1°	H - AGGIUDICATARIO LOTTO 6	APPARTAMENTO	77	40,87	305,39	22,3
1°	I - [REDACTED]	APPARTAMENTO	72	50,83	305,39	27,7
1°	L - AGGIUDICATARIO LOTTO 9	APPARTAMENTO	80	45,56	305,39	24,9
1°	M - AGGIUDICATARIO LOTTO 8	APPARTAMENTO	79	39,69	305,39	21,7
1°	N - AGGIUDICATARIO LOTTO 7	APPARTAMENTO	78	34,89	305,39	19,0
1°	G1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 4	APPARTAMENTO	75	50,83	305,39	27,7
1°	G2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 5	APPARTAMENTO	76	42,73	305,39	23,3
2°	O1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 12	APPARTAMENTO	83-95-96	39,69	122,05	81,3
2°	O2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 13	APPARTAMENTO	84-97-96	30,54	122,05	62,6
2°	P1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 10	APPARTAMENTO	81-91-92	24,50	122,05	50,2
2°	P2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 11	APPARTAMENTO	83-93-94	27,32	122,05	56,0

$\sum Sv_1$ sup. virt. piano T	185,39	
$\sum Sv_1$ sup. virt. piano 1°	305,39	
$\sum Sv_2$ sup. virt. piano 2°	122,05	
TOTALE	612,83	500,00

COMUNE DI SIENA "CONDOMINIO IL TESTUCCHIO"
VIA STRADA DI RENACCIO 77

TABELLA C - MILLESIMI DI PROPRIETA' PER SCALA (Sub. 70)
 SOMMA DEI 500/1000 TABELLA "C1" E 500/1000 TABELLA "C2"

PIANO	PROPRIETA'	DESTINAZIONE U.I.U.	SUB.	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE (TAB. C1)	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE (TAB. C2)	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE TAB=(C1+C2)
T	A - GIANNAS DIEGO	APPARTAMENTO	36 - 43 - 44	42,17	40,43	82,6
T	B - B...	APPARTAMENTO	35 - 42	49,02	47,00	96,0
T	D - AGGIUDICATARIO LOTTO 1	APPARTAMENTO	38-49	32,31	30,98	63,3
T	E - AMAT...	APPARTAMENTO	37-45	32,09	30,77	62,9
1°	H - AGGIUDICATARIO LOTTO 6	APPARTAMENTO	77	34,30	32,9	67,2
1°	I - N...	APPARTAMENTO	72	42,65	40,9	83,6
1°	L - AGGIUDICATARIO LOTTO 9	APPARTAMENTO	80	38,23	36,7	74,9
1°	M - AGGIUDICATARIO LOTTO 8	APPARTAMENTO	79	33,31	31,9	65,3
1°	N - AGGIUDICATARIO LOTTO 7	APPARTAMENTO	78	29,28	28,1	57,3
1°	G1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 4	APPARTAMENTO	75	34,58	40,9	75,5
1°	G2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 5	APPARTAMENTO	76	35,86	34,4	70,2
2°	O1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 12	APPARTAMENTO	83-95-96	19,96	31,9	51,9
2°	O2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 13	APPARTAMENTO	84-97-96	25,63	24,6	50,2
2°	P1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 10	APPARTAMENTO	81-91-92	27,70	26,6	54,3
2°	P2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 11	APPARTAMENTO	83-93-94	22,93	22,0	44,9

<i>TOTALE</i>	500	500	1000
---------------	-----	-----	------

COMUNE DI SIENA "CONDOMINIO IL TESTUCCHIO"
VIA STRADA DI RENACCIO 77

TABELLA "D" - MILLESIMI DI PROPRIETA' PER L'INGRESSO B.C.N.C (sub.85).
 RIPARTIZIONE TRA LE UNITA' DI COMPETENZA (sub. 75 E 76).

PIANO	PROPRIETA'	DESTINAZIONE U.I.U	SUB.	MILLESIMI DI PROP. GENER. a)	MILLESIMI DI PROPRIETA' RELATIVI AL SUB. 85 b)= a)*1000 / Σa)
1°	G1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 4	APPARTAMENTO	75	58,68	490,90
1°	G2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 5	LOC. ACCESSORI	76	60,86	509,10
<i>TOTALE</i>				119,53	1000,00

COMUNE DI SIENA "CONDOMINIO IL TESTUCCHIO"
VIA STRADA DI RENACCIO 77

TABELLA "E" - MILLESIMI DI PROPRIETA' PER RIPOSTIGLIO (sub.69).
 RIPARTIZIONE TRA LE UNITA' DI COMPETENZA.

PIANO	PROPRIETA'	DESTINAZIONE U.I.U	SUB.	SUPERFICIE VIRTUALE D)	SOMMATORIA SUPERFICIE VIRTUALE F)	MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE G)= D) x 1000 / F)
T	B - BURRONI MARCO	APPARTAMENTO	35 - 42	58,41	705,56	82,78
T	A - CANNAS DIEGO	APPARTAMENTO	36 - 43 - 44	50,24	705,56	71,21
T	E - ANTONIO SARACINO	APPARTAMENTO	37	33,02	705,56	46,80
T	D - AGGIUDICATARIO LOTTO 1	APPARTAMENTO	38	38,50	705,56	54,57
1°	I - M. DEO CARLO	APPARTAMENTO	72	50,83	705,56	72,04
T	C1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 2	APPARTAMENTO	73	44,34	705,56	62,84
T	C2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 3	APPARTAMENTO	74	75,71	705,56	107,31
1°	G1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 4	APPARTAMENTO	75	41,20	705,56	58,39
1°	G2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 5	APPARTAMENTO	76	42,73	705,56	60,56
1°	H - AGGIUDICATARIO LOTTO 6	APPARTAMENTO	77	40,87	705,56	57,93
1°	N - AGGIUDICATARIO LOTTO 7	APPARTAMENTO	78	34,89	705,56	49,44
1°	M - AGGIUDICATARIO LOTTO 8	APPARTAMENTO	79	39,69	705,56	56,26
1°	L - AGGIUDICATARIO LOTTO 9	APPARTAMENTO	80	45,56	705,56	64,57
1°	AGGIUDICATARIO LOTTO 4 - LOTTO 5	INGRESSO B.C.N.C.	85	3,43	23,78	4,86
2°	P1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 10	APPARTAMENTO	81	24,50	705,56	34,73
2°	P2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 11	APPARTAMENTO	82	27,32	705,56	38,72
2°	O1 - AGGIUDICATARIO LOTTO 12	APPARTAMENTO	83	23,78	705,56	33,70
2°	O2 - AGGIUDICATARIO LOTTO 13	APPARTAMENTO	84	30,54	705,56	43,28

TOTALE

705,56

1000,00

POSTI AUTO IN ASSEGNAZIONE

