

doc. 01

Documentazione fotografica

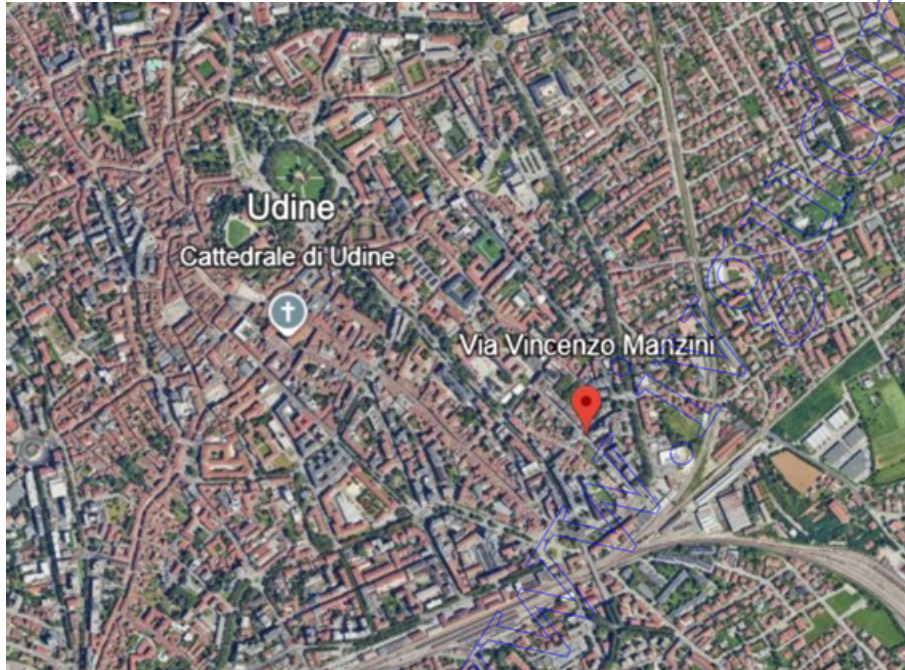


Immagine satellitare "google Earth"



Immagine satellitare "google Earth"



Vista da via Vincenzo Manzini



Vista via Vincenzo Manzini



Vista ingresso pedonale condominiale da via Vincenzo Manzini



Vista ingresso al condominio



Vista interni appartamento



Vista interni appartamento



Vista interni appartamento



Vista interni appartamento



Vista interni appartamento



Vista interni scantinato



Vista interni cantina

Coveg S.r.l. - www.ingudine.it





MINISTERO DELLE FINANZE

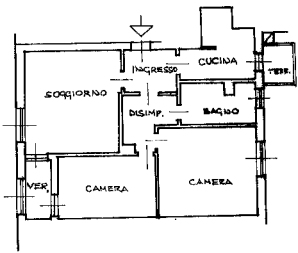
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

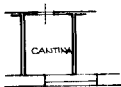
(R. DECRETO-LEGE 14 APRILE 1949, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di UDINE Via MANZINI 40
Ditta *** DATO OSCURATO ***
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE Scheda N. 0



PIANTA APPARTAMENTO
PIANO 5° SUB. 48
SC. 1/200



PIANTA CANTINA SUB. 48
PIANO SCANTINATO
SC. 1/200



VIA MANZINI

COMUNE DI UDINE
ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 41 MAPPA 480
SC. 1/1000

ORIENTAMENTO N.



SCALA DI 1:4000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.º

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ROBERTO BARZELOGNA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di UDINE

DATA

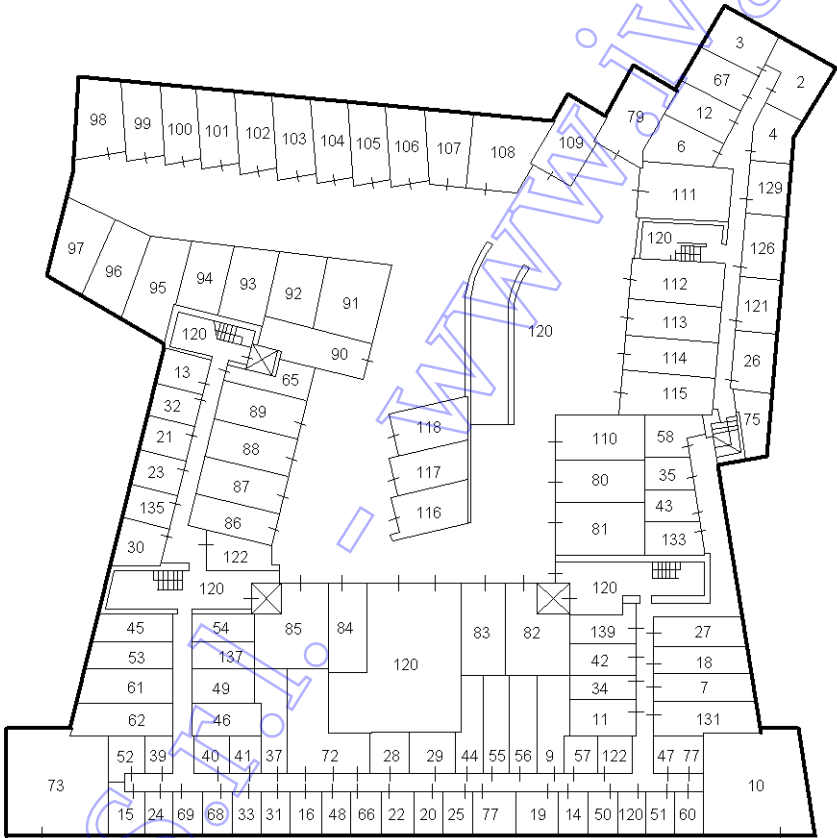
Firma:

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Romanin Giovanni	
Iscritto all'albo: Periti Edili	
Prov. Udine	N. 3355

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Comune di Udine		Protocollo n. UD0116706 del 04/08/2025	
Sezione:	Foglio: 41	Particella: 480	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S1)

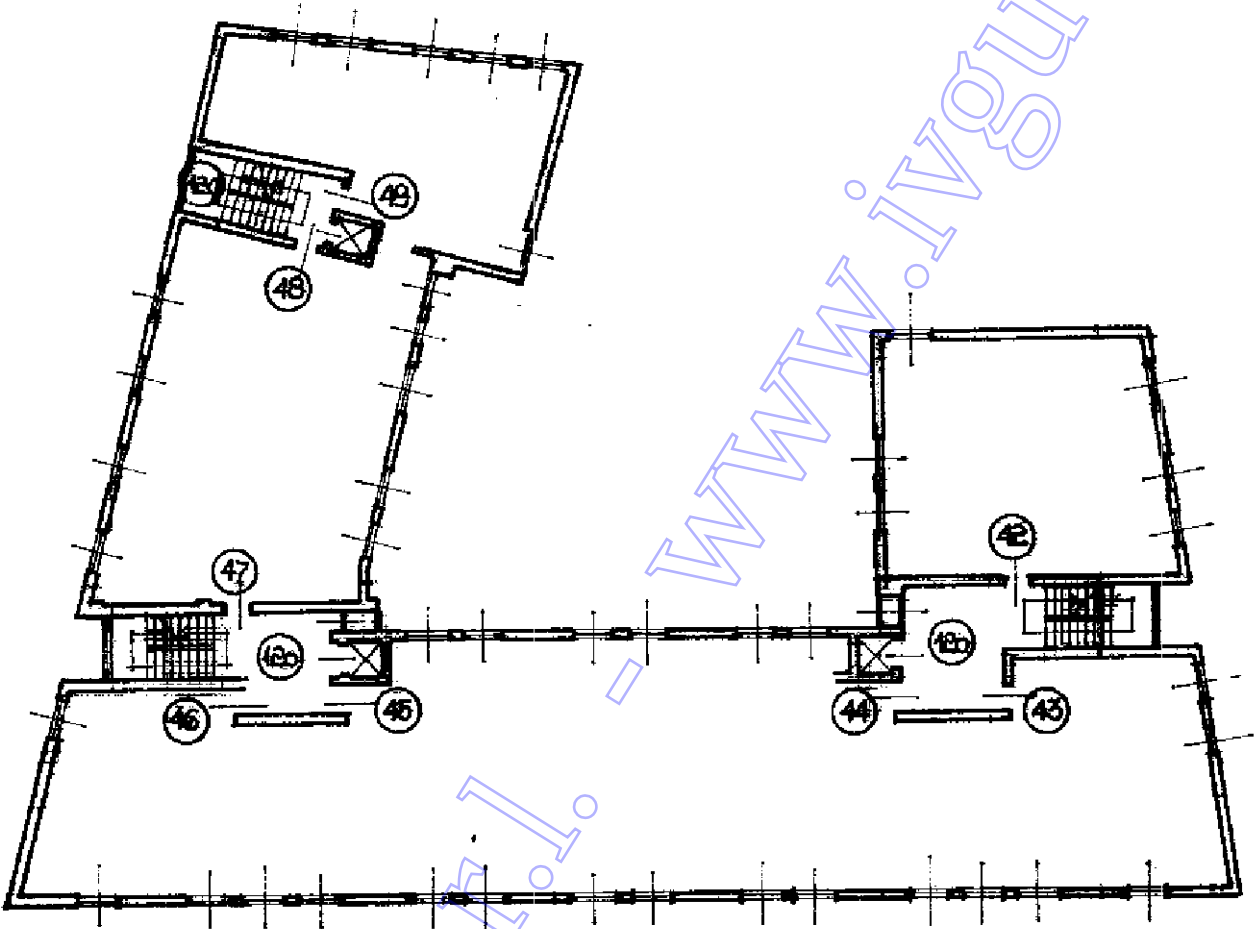


Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cala' Donato	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Udine	N. 3434

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Comune di Udine	Protocollo n. UD0203852 del 12/12/2022
Sezione: Foglio: 41 Particella: 480	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



PIANTA PIANO QUINTO

Planimetria non attuale

UFFICIO DI UDINE
APPRIVATA
29. AGO. 1986



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di UDINE

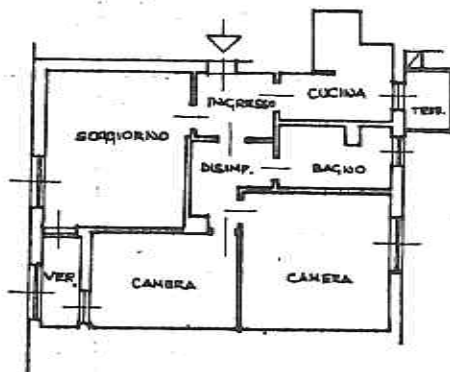
Via MANZINI 40

Ditta *** DATO OSCURATO ***

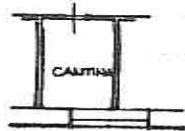
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

Scheda N.°

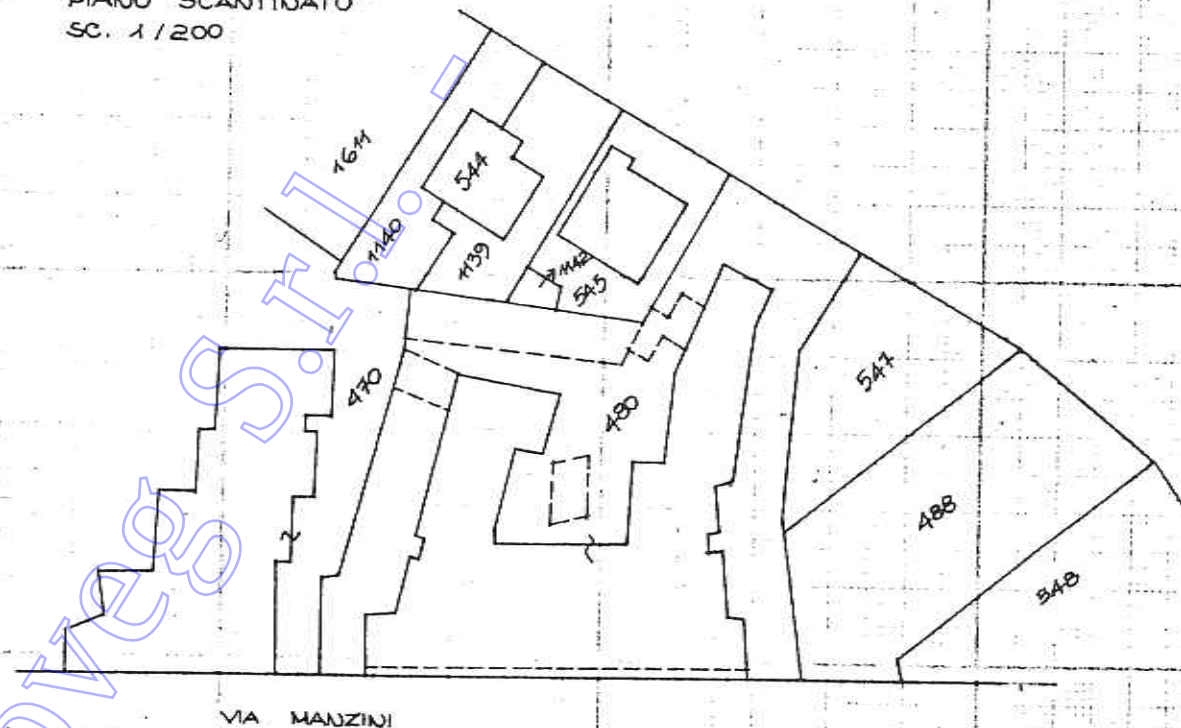
COPIA NON AUTENTICATA



PIANTA APPARTAMENTO
PIANO 5° SUB. 48
SC. 1/200

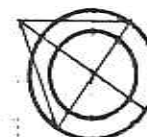


PIANTA CANTINA SUB. 48
PIANO SCANTINATO
SC. 1/200



COMUNE DI UDINE
ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 41 MAP. 480
SC. 1/1000

ORIENTAMENTO N.



SCALA DI 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 AGO. 1986
PROT. N.°

1761/86

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ROBERTO BARZELOGNA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di UDINE

DATA 27.08.86

Firma:

[Handwritten signature]



DITTA

SACCAVINO FILOMENA (PROP. SACCAVINO EUFISIA)
CONDOMINIO "STAR" PIANO 5° N° 48
PIANTA APPARTAMENTO - CANTINA -

TECNICO

STUDIO TECNICO GEOMETRA ROBERTO BARZELOGNA
VA MANZINI 44 - UDINE TEL. 0432 - 237270

29. AGO. 1986

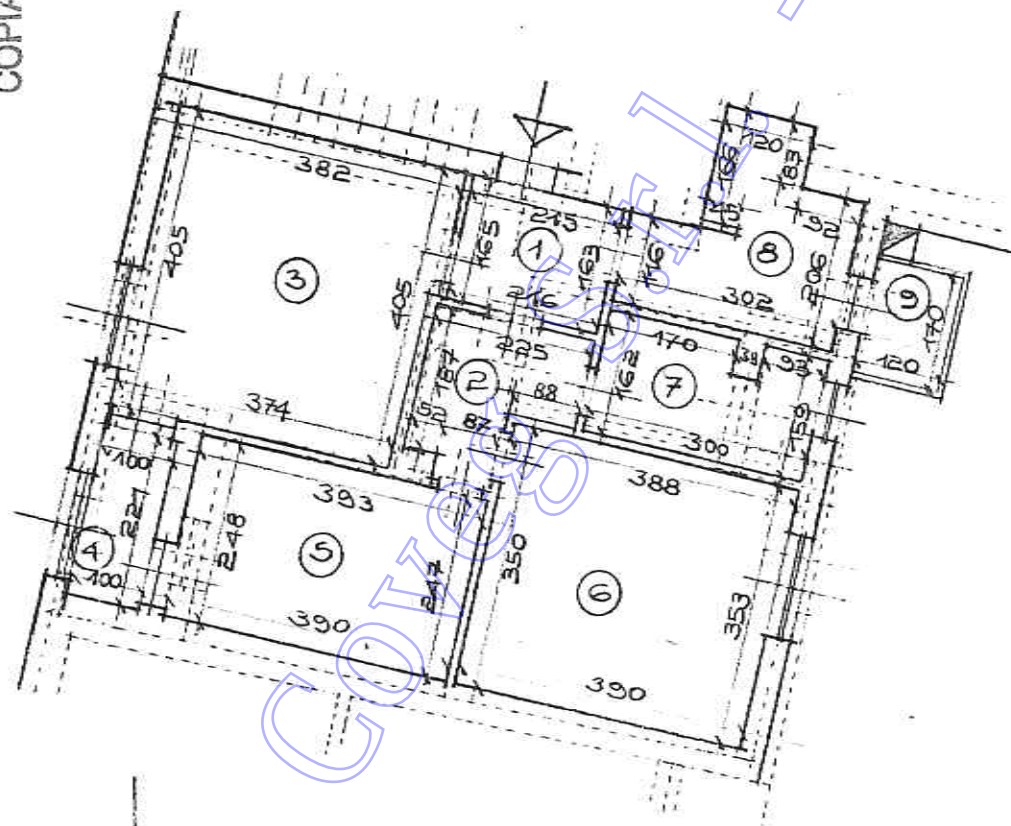
FOTOCOPIA RILASCIATA AI SENSI
DELL'ARTICOLO 25 DELLA LEGGE
N° 241/1990, A RICHIESTA DEL
SIG. REON

LEGENDA

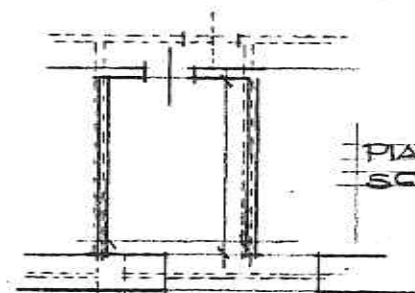
(---) PRECEDENTE
(=) ATTUALE

MUNICIPIO DI UDINE
ARRIVATA
29. AGO. 1986

COPIA NON AUTENTICATA



PIANTA APPARTAMENTO PIANO 5° N° 48
SC. 1/100



PIANTA CANTINA
SC. 1/100

NUMERAZIONE

- | | |
|---|------------|
| 1 | INGRESSO |
| 2 | DISIMPEGNO |
| 3 | SOGGIORNO |
| 4 | VERANDA |
| 5 | CAMERA |
| 6 | CAMERA |
| 7 | BAGNO |
| 8 | CUCINA |
| 9 | TERRAZZO |



Sacavino Filomena

paron.ivan@tiscali.it

Da: Studio Barzelogna <info@studiobarzelogna.it>
Inviato: martedì 7 aprile 2026 10:44
A: paron.ivan@tiscali.it
Oggetto: Re: Esecuzione Imm. Tribunale di Udine - *** DATO OSCURATO *** Condominio STAR

Buon giorno geometra,

ecco i dati in nostro possesso:

- Le spese ordinarie medie gestione annua: € 2700.00 di cui € 1900.00 a consumo (riscaldamento e acqua) e € 800.00 di spese fisse a millesimi
- le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (ordinarie e straordinarie) *spese ordinarie 2023/2024 € 2791.33; spese straordinarie 2023/2024 € 916.04; preventivo ordinario 2024/2025 € 3149.89; preventivo straordinario 2024/2025 € 505.13 (Video sorveglianza € 124.29 + rifacimento portoni e recinzione € 380.84) consuntivo globale (ord+str) 1.10.2024 - 30.9.2025 non ancora elaborato / approvato; preventivo 2025/2026 non ancora elaborato / approvato*
- le spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute *no*
- se ci sono cause in corso *no*

Cordiali saluti

studio Barzelogna / M. Cristina

Il 07/04/2026 09:56, paron.ivan@tiscali.it ha scritto:

ALLA CORTESE ATTENZIONE DI CRISTINA.

Buongiorno,

con riferimento alla procedura indicata in oggetto Le chiedo, cortesemente, le seguenti somme:

1. Le spese ordinarie medie gestione annua
2. le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (ordinarie e straordinarie)
3. le spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
4. se ci sono cause in corso.

Grazie

Ivan Paron

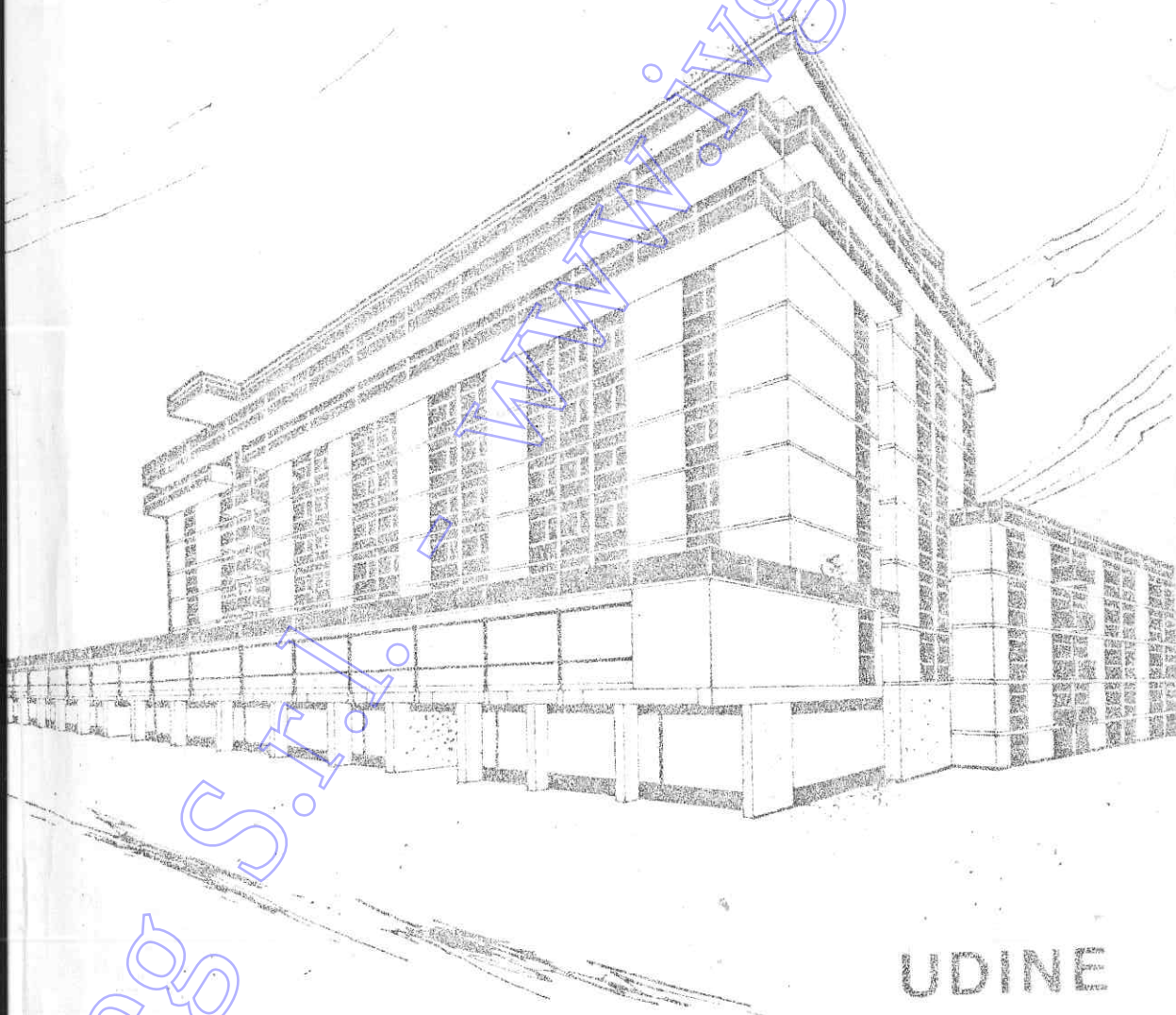
geom. Ivan Paron
via dietro Chiesa, 54

Regolamento del

CONDOMINIO

**STUDIO TECNICO
BARZELOGNA ROBERTO**
— Geometra —
Via Manzini, 44 Tel. (0432) 27270
33100 UDINE

"star"



UDINE

Viale XXIII marzo — Via Manzini

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

dell'immobile posto in Udine, via Vincenzo Manzini - viale XXIII Marzo, denominato « CONDOMINIO STAR », insistente sui particellari nn.ri 479/b, 476/b, 480/a, 480/b, 546 e 552, 1181 - di complessive are 30, 25 del mappale foglio n. 41 del Comune di Udine, raggruppante tre corpi di fabbrica congiunti.

PARTE PRIMA

DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Art. 1

Contenuto del regolamento di condominio

Il seguente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 1138 C.C., fissa le norme relative all'uso delle cose comuni e alla ripartizione delle spese, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Non può ledere i diritti di ciascun condominio nè derogare alle disposizioni coattive del Codice Civile.

Art. 2

Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune, indivisibile e irrinunciabile, dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani dei tre corpi di fabbrica, costituenti unico edificio condominiale, se il contrario non risulta dal titolo:

1° - il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, il cortile e in genere tutte le parti dell'immobile necessarie all'uso comune;

2° - i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per il riscaldamento centrale e per altri simili servizi in comune;

3° - le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, le fogna-

ture, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Art. 3

Beni comuni

Sono beni comuni tutte le parti del fabbricato, in proprietà esclusiva dei condomini, concorrenti al decoro ed all'estetica complessiva dell'edificio.

Art. 4

Quota di proprietà ed esclusiva dei condomini

La quota ideale di proprietà delle parti comuni, di cui l'articolo 2 del presente regolamento, di ciascun condominio è proporzionata al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, espressa in millesimi nel titolo di acquisto e viene identificata nella stessa quota di proprietà esclusiva individuale.

Art. 5

Uso delle parti comuni e delle cose proprie

I condomini possono usare le parti comuni o proprie nei limiti delle attribuzioni di queste, con diligenza e con l'assoluto riguardo per l'altrui esercizio nel medesimo diritto.

Non possono:

- occupare gli spazi comuni in qualunque modo e con qualunque oggetto;
- depositare in qualsiasi posto materiali infiammabili o comunque pericolosi;
- sovraccaricare eccessivamente i piani di abitazione, i balconi e le terrazze;
- tenere cani od altri animali che possano recare molestia ai condomini;
- spaccare legna nell'interno dell'edificio o sui balconi, sulle terrazze e sui pianerottoli delle scale;
- battere o stendere biancheria, panni o quant'altro nelle terrazze o finestre e balconi verso strada;
- lasciare aperti portoni e portoncini d'ingresso;

- collocare vasi o cassette di fiori, non convenientemente assicurati, sui davanzali e parapetti delle finestre, terrazze e balconi, nè procedere all'annaffiamento che possa recare pregiudizio a persone o cose;
- tenere convegni rumorosi e l'uso smodato di radio, grammofoni, strumenti musicali prima delle ore 7 del mattino e dopo le 23 della sera;
- effettuare scavi di qualsiasi genere nello scantinato;
- esporre targhe, insegne pubblicitarie ed antenne televisive senza la preventiva autorizzazione del progettista o dell'amministratore;
- eludere l'osservanza delle norme interne per l'uso dei servizi comuni o altre eventuali, disposte dall'amministratore e, per esso, dal personale addetto.

Art. 6

Destinazione della proprietà individuale

Le unità immobiliari costituenti condominio, sono esclusivamente destinate ad appartamenti di civile abitazione, a negozi ed a uffici.

Art. 7

Locazione della proprietà individuale

Tutti i condomini per la rispettiva competente destinazione, hanno il diritto di locare il proprio immobile e quindi adibire i locali a privata abitazione, a vendita al dettaglio, a studio professionale o commerciale, col divieto di condurre pensioni o affittacamere, osterie, sale da ballo, ambulatori veterinari o altre attività contrarie all'igiene, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio.

Ogni condomino che intende locare la sua proprietà è tenuto a preferire come conduttore, a parità di condizioni, un altro condomino. In ogni caso il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale, e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali condizioni del regolamento.

E' fatto obbligo al condomino locatore di segnalare il nominativo dell'inquilino all'amministratore, entro dieci giorni dal possesso, e divieto di servirsi dell'opera di questi per l'eventuale riscossione di quote condominiali del locatario.

Le cantine sono destinabili solo ad uso accessorio degli appartamenti, negozi ed uffici e non sono locabili separatamente dalla proprietà di cui costituiscono pertinenza.

Art. 8

Accesso alla proprietà individuale

Ogni condomino deve sempre consentire, nei locali di sua proprietà anche se locati a terzi, l'ispezione preventiva e l'eventuale esecuzione dei lavori ritenuti necessari dall'amministratore per la conservazione delle parti comuni.

Art. 9

Opere sulle parti comuni ed individuali

Ciascun condomino nel piano o porzione di piano di sua proprietà non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni. Altresì di eseguire riparazioni delle parti o impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.

E' vietato eseguire opere nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni — come aperture di porte e finestre, modifiche agli impianti e simili — senza preventivo avviso all'amministratore. Nel caso, entro dieci giorni dall'avviso, l'amministratore, se lo riterrà opportuno, potrà intimare la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

Qualora si manifestino deficienze nella erogazione degli impianti in genere in una o in alcune proprietà individuali, i condomini danneggiati possono chiedere — allegando alla richiesta adeguata perizia tecnica comprovante la loro irresponsabilità — che l'impianto sia regolarizzato a spese del condomino.

Art. 10

Innovazioni

I condomini, con la speciale maggioranza d'assemblea, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Art. 11

Innovazioni gravose e voluttuarie

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni o all'importanza dell'edificio e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualche contributo alla spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata, intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso preveduto dal primo comma, i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Art. 12

Vendita della proprietà individuale

Ogni condomino che intenda vendere la sua proprietà individuale è tenuto a precisare i termini della sua offerta agli altri condomini, tramite l'amministratore e a preferire come acquirente un altro condomino a parità di condizioni. Inoltre è ritenuto a richiamare in atto il presente regolamento e comunicare, entro dieci giorni dalla stipulazione dell'atto di vendita, le generalità ed il domicilio del nuovo proprietario.

Art. 13

Assenza

Ogni condomino, o locatario, in caso di assenza dallo stabile superiore ai quattro giorni, deve dare tempestivo avviso scritto all'amministratore, comunicando a questi il nominativo ed il domicilio della persona, facilmente reperibile, cui sono state rilasciate le chiavi dell'appartamento. In difetto di ciò il condomino è ritenuto responsabile dei danni che possono derivare agli altri condomini per guasti agli impianti non riparati in tempo utile.

Ogni condomino in caso di trasferimento domiciliare, deve comunicare all'amministratore il proprio nuovo domicilio entro dieci giorni dal possesso.

Contrariamente si intende sempre domiciliato nei locali di sua proprietà nel condominio.

PARTE SECONDA

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 14

Obbligatorietà alle spese

Ogni condomino per la parte di sua competenza, è tenuto a contribuire a tutte le spese ordinarie e straordinarie per la conservazione, manutenzione e ricostruzione delle parti e impianti comuni, e non può sottrarsi neppure mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle parti stesse o adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti dell'amministrazione del condominio che, seppure fondato, non siano state riconosciute dall'assemblea nel bilancio approvato o da provvedimento dell'autorità giudiziaria.

Art. 15

Spese delle parti comuni

Le spese in genere per la conservazione, le innovazioni, la manutenzione ordinaria e straordinaria, di ricostruzione delle parti od impianti comuni dell'edificio, fatta eccezione per il riscaldamento e ascensore, nonché quelle di amministrazione, acqua potabile, energia elettrica, trasporto immondizie, tasse, assicurazione, portierato e quante altre riguardanti lo edificio nel suo complesso, vanno ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore delle proprietà di ciascuno.

Art. 16

Spese di riscaldamento

Le spese relative all'uso, all'esercizio ed alla ordinaria manutenzione e riparazione dell'impianto comune vanno ripartite, **per l'80%**, in ragione di un coefficiente dato dal volume netto degli ambienti moltiplicato per

la rispettiva superficie radiante e, **per il 20%**, in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore delle proprietà individuali.

Le spese invece straordinarie, di ammortamento, di ricostruzione dell'impianto comune, vanno suddivise fra tutti i partecipanti, in base al valore espresso in millesimi delle comproprietà di ciascuno.

Nessun condomino può rinunciare all'uso del riscaldamento, nè può sottrarsi al pagamento della sua quota di spesa per nessun motivo, ivi compreso lo sfritto totale e l'assenza dall'appartamento.

Art. 17

Spese di ascensore

Le spese relative all'uso all'esercizio, alla ordinaria manutenzione e riparazione degli impianti degli ascensori sono ripartite solo tra i proprietari dei diversi piani che se ne servono, in base al criterio dell'altezza dei vari piani interessati, rispetto al sotterraneo (piano di corsa più basso).

Le spese invece straordinarie, di ammortamento e ricostruzione degli impianti vanno suddivise tra tutti i condomini in base al valore espresso in millesimi della comproprietà di ciascuno.

Art. 18

Spesa per la manutenzione e ricostruzione delle scale

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Alla fine del concorso nella metà della spesa, che ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 19

Spesa di riparazione delle terrazze a livello

Per la riparazione delle terrazze a livello, per infiltrazione di acqua o altri motivi, la spesa di pavimentazione e impermeabilizzazione (manto) è a carico del proprietario della terrazza a livello.

A carico di tale proprietario e del proprietario sottostante è la spesa

di riparazione o ricostruzione del solaio comune. A carico del proprietario sottostante rimane pure la spesa di riparazione del soffitto, salvo che questa sia resa necessaria da incuria o ritardo del condomino soprastante nell'eseguire le dovute riparazioni al pavimento ed al manto della terrazza; in tale ipotesi la spesa sarà interamente a carico del condomino proprietario della terrazza.

Art. 20

Spesa di riparazione dei balconi di proprietà esclusiva

Per quanto concerne il decoro e l'estetica complessiva dell'edificio, la spesa relativa è comune a tutti condomini. Per quanto attiene alle riparazioni necessarie ai balconi, onde evitarne la rovina anche parziale, o il distacco di elementi che li compongono, la spesa è per intero a carico del condomino che ne sia proprietario esclusivo. Ciò si intende convenuto che per gli infissi o simili, non già da ripristinare ai fini estetici, ma da sostituire per vetustà o pericolo di caduta.

Art. 21

Spese di riparazione e risarcimento danni derivanti da rotture o intasamenti delle tubazioni e altri sinistri

L'intero condominio risponde delle conseguenze dannose causate alle proprietà individuali dei singoli condomini, da perdita d'acqua e allagamenti, per intasamento o rottura di condutture, fognature, pluviali e simili anche causa del gelo, dallo scoppio della caldaia, dalla canna fumaria e simili, semprechè tali sinistri abbiano avuto origine da impianti e parti comuni dell'edificio, e non sia individuato l'eventuale responsabile.

Il singolo condomino risponde invece dei danni provocati alle parti comuni e alle proprietà esclusive degli altri condomini, nell'ipotesi di spandimento d'acqua derivante da impianti igienici, di riscaldamento, di acqua potabile, sifoni e simili di sua proprietà esclusiva.

Art. 22

Assicurazione

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o da azione del fulmine, infortunio o dipendenti da responsa-

bilità civile mediante assicurazione del tipo « globale fabbricati ».

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso. Dal capitale da assicurare va escluso il valore dell'area e quello delle fondazioni.

Art. 23

Parziale esonero delle spese di condominio a favore del costruttore-venditore, per le unità invendute e sino alla loro vendita o locazione

Per le unità ancora invendute e sino alla data della loro vendita o locazione, spettano a favore del solo costruttore-venditore dell'edificio le seguenti condizioni e ribassi, nella partecipazione alle spese condominiali:

- 1° - esenzione delle spese di acqua, energia elettrica e ascensore;
- 2° - ribasso del 60% delle spese di riscaldamento.

Tali esenzioni e ribassi non sono applicabili ad altri condomini, nemmeno nell'ipotesi di prolungato sfitto o assenza della rispettiva proprietà.

Il presente diritto decade al 30 aprile 1966.

PARTE TERZA

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 24

Rappresentanza e amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- a) l'Assemblea;
- b) il Consiglio;
- c) l'Amministratore.

Art. 25

Generalità dell'Assemblea

L'Assemblea si riunisce, in via ordinaria, non oltre i sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando il Consiglio o l'amministratore lo reputino necessario o su richiesta di almeno un terzo dei condomini.

La convocazione viene eseguita a cura dell'amministratore mediante avviso individuale, da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta, al condomino o all'usufruttuario o al suo rappresentante legale (qualora questi sia stato notificato all'amministratore) all'indirizzo domiciliare dell'interessato, almeno sette giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Quando l'assemblea è richiesta dal Consiglio o da un terzo dei condomini, la data per la riunione non deve essere fissata prima di dieci giorni dalla seduta del Consiglio che l'ha deliberata o dalla notifica della richiesta dei condomini all'amministratore.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, in Udine, il giorno e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno, nonché il giorno e l'ora dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art. 1136 del Codice Civile. All'avviso di convocazione dell'Assemblea ordinaria deve

allegarsi copia del rendiconto delle spese e del preventivo per l'anno successivo.

Di ogni convocazione deve essere tempestivamente informato il Consiglio, il quale ha la facoltà di inserire nell'ordine del giorno quell'argomento che reputi opportuno sottoporre all'esame dell'assemblea.

L'assemblea, tanto ordinaria che straordinaria, elegge a maggioranza dei presenti il suo Presidente, che si fa assistere da un segretario di sua fiducia.

Nell'assemblea il condomino può farsi rappresentare da chiunque mediante delega scritta, firmata dal condomino, da consegnare all'amministratore.

Nessun partecipante può avere più di due deleghe.

Qualora più persone siano proprietarie pro-indiviso di un piano o porzione di piano dell'edificio, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, designato dai comproprietari interessati.

Art. 26

Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi 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 non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima, e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernano la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalla attribuzione dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dall'art. 10 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Dalle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

Art. 27

Attribuzione e deliberazioni dell'assemblea

L'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea delibera inoltre:

- sulla revisione del regolamento e delle tavole di ripartizione;
- sulla approvazione del regolamento interno disciplinare;
- sulle sanzioni disciplinari e pecuniarie per infrazioni al presente regolamento, il cui importo viene destinato, dall'amministratore stesso al fondo comune di cui alla lettera d), entro e non oltre venti giorni dalla comunicazione al trasgressore e salvo la responsabilità dello stesso a termini di legge;
- sulla costituzione e misura di un fondo speciale di riserva per le spese straordinarie, nonchè sulla costituzione e misura di un fondo comune per le spese di ordinaria amministrazione in misura proporzionale ai millesimi di proprietà esclusiva;
- sulla nomina del consiglio, giusto art. 29 del presente regolamento;
- sulle spese eccedenti le lire 500.000 (cinquecentomila).

Art. 28

Verbale dell'assemblea

Delle deliberazioni dell'assemblea deve essere redatto, a cura del segretario, processo verbale da firmarsi seduta stante dal Presidente, dal segretario, e da almeno due condomini.

- Il processo verbale deve contenere:
- l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
 - il nome e cognome ed il numero dei presenti di fatto o per delega, con il numero dei millesimi di valore delle rispettive quote di proprietà;
 - la indicazione del Presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
 - un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
 - qualunque dichiarazione di cui sia stata chiesta l'inserzione.

Il verbale suddetto, entro cinque giorni, deve essere trascritto sull'apposito registro tenuto dall'amministratore e firmato dal Presidente dell'assemblea e dall'amministratore stesso.

Ogni condomino ha la facoltà di richiedere, all'amministratore, copia del verbale o dei verbali consiliari, restando a suo carico le spese relative per il rilascio.

Art. 29

Consiglio

Il consiglio viene nominato dall'assemblea.

Si compone da due membri oltre l'amministratore che lo presiede.

Dura in carica un anno e viene convocato ogni qualvolta l'amministratore lo ritenga necessario, o su richiesta di almeno un consigliere.

La carica del consigliere è gratuita.

Art. 30

Attribuzioni del Consiglio

Il consiglio deve:

- esaminare il rendiconto predisposto dall'amministratore dandone relazione all'assemblea;
- compilare il bilancio preventivo, nel caso l'amministratore sia impossibilitato, da presentare all'approvazione dell'assemblea;
- esaminare ogni questione di interesse generale su richiesta dei consiglieri o su istanza scritta dei singoli condomini;
- sostituire l'amministratore in caso di sua temporanea assenza;
- decidere sulla assunzione e licenziamento di eventuale personale dipendente per il buon funzionamento del condominio;
- decidere sull'inizio e la durata del riscaldamento.

Art. 31

Esercizio finanziario

L'esercizio finanziario ha inizio il 1° maggio e termina il 30 aprile dell'anno successivo.

Art. 32

Amministratore e sue attribuzioni

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compilare gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

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

Inoltre provvede:

- ad approntare il progetto di riparto delle spese dei condomini, sulla base del bilancio preventivo;
- il progetto deve essere sottoposto, previo esame del consiglio, all'approvazione dell'assemblea, ed entro venti giorni dall'approvazione, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata, a costituzione del fondo per le spese di ordinaria amministrazione o la prima parte di quota, nel caso sia adottata la forma rateale. Il ritardato versamento, oltre i venti giorni, comporta per il condomino inadempiente una penale giornaliera del 2% su quanto dovuto, per il periodo di mora;
- compilare il rendiconto annuale delle spese, sottoponendolo, previo esame del consiglio, all'assemblea per l'approvazione, conseguita la quale, i singoli condomini sono tenuti a versare immediatamente la somma ancora dovuta. Le rimanenti a credito vanno portate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di compartecipazione;
- provvedere ad inviare a tutti gli assenti alle assemblee, ed a loro spese, a mezzo lettera raccomandata, estratto del verbale. Le spese

- per la convocazione di altra assemblea resasi necessaria per mancanza di numero legale, vanno poste a carico dei condomini assenti;
- tenere aggiornato l'elenco dei condomini, del quale gli stessi possono chiedere visione;
 - provvedere a tutte le spese di ordinaria o, se necessaria, straordinaria amministrazione occorrenti per il normale funzionamento del condominio, anche se — preventivamente — non descritte in bilancio o deliberate dall'assemblea. In questa ipotesi deve però riferirne l'operato alla prima assemblea.

Art. 33

Assemblea straordinaria su richiesta del condomino

Qualora l'assemblea straordinaria venga convocata su domanda di un condomino per discutere su lavori o riparazioni da lui richieste e non eseguite dal consiglio, il condomino è tenuto alla rifusione di tutte le spese incontrate per la riunione quando l'assemblea stessa non ravvisi la necessità o l'opportunità di procedere ai lavori richiesti.

Art. 34

Impugnazioni delle deliberazioni dell'Assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

PARTE QUARTA

NORME FINALI

Art. 35

Deposito del regolamento

Il presente regolamento, l'eventuale sua revisione, nonché le deliberazioni di nomina e di revoca dell'amministratore devono comunicarsi all'Associazione fra proprietari di fabbricati di Udine per la trascrizione nell'apposito registro.

Art. 36

Vertenze

Le parti in controversia, per le vertenze insorte in seno al condominio che l'amministratore non può dirimere, devono — prima di adire le vie legali — richiedere l'intervento dell'Associazione fra proprietari di fabbricati di Udine e tentare, in via stragiudiziale, la composizione amichevole.

Art. 37

Osservanza delle leggi

Tutti i condomini, loro eredi e aventi causa, e locatari, per quanto spetti, sono obbligati all'osservanza del presente regolamento e, nel caso, delle consuetudini locali e del Codice Civile.

Allegato con lettera R all'ATTO DI VENDITE E COSTITUZIONE DI CONDOMINIO Rep. n. 36846, dd. 27-4-1963, rogito del Notaio Dott. Francesco BARONE di UDINE, ivi reg.to il 9-5-1963 al n. 4373 Mod. 1° Vol. 282.

COMUNITA' DI UDINE
APPRIVATA
29.AGO.1986



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 452)

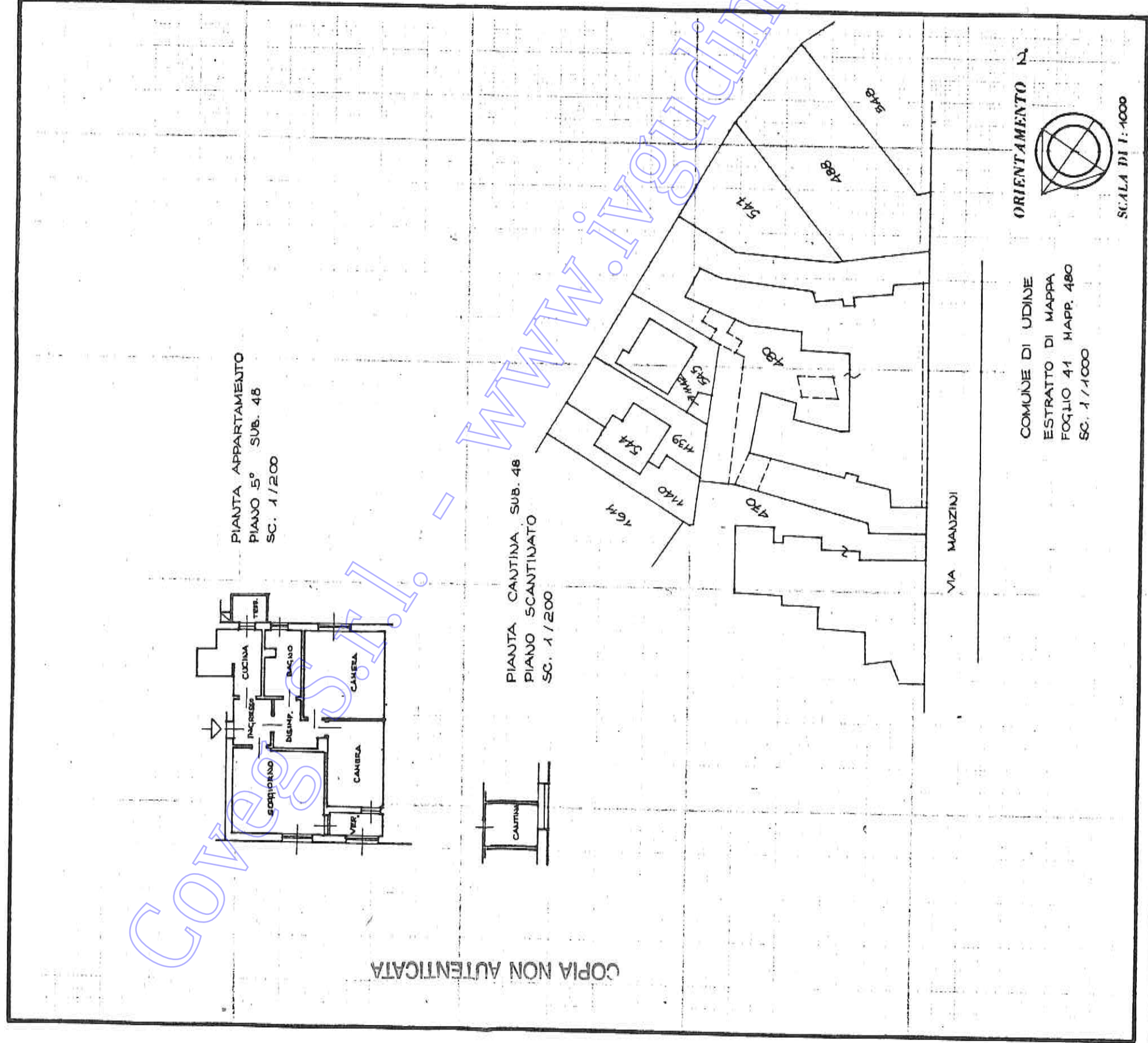
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di UDINE

Via MANZINI 40

Ditta SACCAVINI EUFISIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

28 AGO. 1986

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ROBERTO BARZELOGNA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di UDINE

DATA 27.08.86

Firma:



1762/86

SACCARINO FILomena (PROP. SACCARINO EUFISA)
CONDOMINIO "STAR" PIANO 5° N.º 48
PIANTA APPARTAMENTO - CANTINA.

25.65.1000

STUDIO TECNICO GEOMETRA ROBERTO BARZELOQUA
VIA MANZINI 44 - URBINE. TEL. 0432 - 297

VA MADRID 44 - UPIDE TEL. 0438 - 297270

FOTOCOPIA RILASCIATA AI SENSI
DELL'ARTICOLO 25 DELLA LEGGE
N. 241/1993, A DOMANDA DEL
SIG. FRANZI

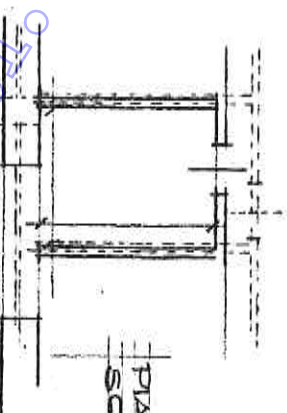
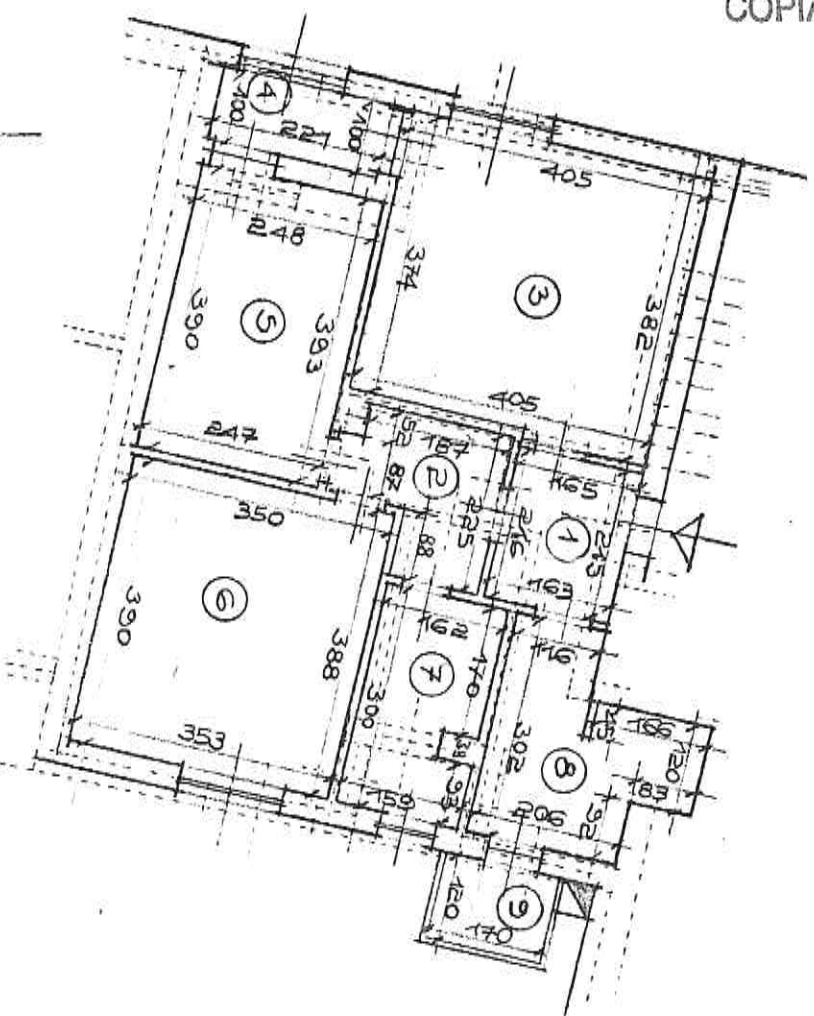
ARRIVAL
29. DEC. 1985

LEGENDA

PRECEDENTE

(---) ATTUALE

COPIA NON AUTENTICATA



PLANTA CANTINA
SC 1/100

NUMERAZIONE

1	INGRESSO
2	DISIMPEGNO
3	SOGGIORNO
4	VERANDA
5	CAMERA
6	CAMERA
7	BAGNO
8	CUCINA
9	TERRAZZO

PLANTA APARTAMENTO PIAO 59 N. 48
SC. 4/100

Accommo flemme

Udine, 21 novembre 2025

AI GEOM.
IVAN PARON

PEC: ivan.paron@geopec.it

OGGETTO: TRIBUNALE DI UDINE – Esecuzione Immobiliare 193/2025 -
Richiesta informazioni su contratti di locazione su immobili in Udine, Foglio 41,
Mapp.480, Sub. 48, A/2 di proprietà di * DATO OSCURATO *****

Dalla ricerca per l'oggetto, effettuata in Anagrafe Tributaria, risulta **l'interrogazione**
che si allega in esenzione da spese:

INTERROGAZIONE RICHIESTA DI REGISTRAZIONE DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 11542, SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO, STIPULATO IL 12/12/2019, REGISTRATO IL 16/12/2019

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: *** DATO OSCURATO ***

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

TESTO CONTRATTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 16/12/2019 AL 15/12/2023

CORRISPETTIVO ANNUO: EURO 3.960

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 15/12/2027

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 *** DATO OSCURATO ***

002 *** DATO OSCURATO ***

(A) LOCATORE

(B) CONDUTTORE

DATI CATASTALI: 001 COD. CAT: L483 (UDINE), SEZ. URB:

FOGLIO: 41 PARTIC: 480 SUB: 48

T/U: U I/P: I

Si rilascia la presente comunicazione al **GEOM. IVAN PARON**, consulente tecnico
autorizzato dal Tribunale di Udine, per gli usi consentiti dalla legge.

Distinti saluti.

IL COORDINATORE AREA GESTIONE RISORSE (*)
Gianluca Marinelli
(firmato digitalmente)

* Firma su delega della Direttrice Provinciale, (Gloria Prete)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPUD UT UDINE

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 11542 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TIQ19T011542000LC

STIPULATO IL 12/12/2019 E REGISTRATO IL 16/12/2019

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: DNKDRS75L45Z318Q

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 16/12/2019 AL 15/12/2023

(N.PAG. 5 N.FOGLI 0 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO

EURO

3.960

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 15/12/2027

SCADENZE

16/12/2020	3.960,00	F24	87,79	DEL 22/12/2023
16/12/2021	3.960,00	F24	87,16	DEL 22/12/2023
16/12/2022	3.960,00	F24	85,62	DEL 22/12/2023
16/12/2023	3.960,00	F24	79,00	DEL 22/12/2023
16/12/2024	3.960,00			
16/12/2025	3.960,00			
16/12/2026	3.960,00			

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	*** DATO OSCURATO ***	A
002	*** DATO OSCURATO ***	B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001	COD.CAT: L483	SEZ.URB:	FOGLIO: 41	PARTIC: 480	SUB: 48
	T/U: U	I/P: I			
	DAL 16/12/2019: SOGG.001 100,00% CED.N				

- SEGUE -

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPUD UT UDINE

DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
PRESSO L'AZIENDA 02008 CAB/SPORTELLO 12312 DELLE SEGUENTI SOMME
RELATIVE ALLA PRIMA ANNUALITA' RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	79,00
IMPOSTA DI BOLLO	64,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00

TOTALE	143,00

A/L	SCADENZA	PROG	STAMPATO	SPEDITO	NOTIFICATO	CODICE FISCALE	NOTE
	16/12/2024	001	24/02/2025		11/03/2025	*** DATO OSCURATO ***	
	-----	002	24/02/2025		17/03/2025	*** DATO OSCURATO ***	

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
AI SENSI DELLA LEGGE 431 DEL 09.12.98 ART. 2 CO. 1°**

*** DATO OSCURATO ***

CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

*** DATO OSCURATO ***

l'unità immobiliare sita in Udine – Via Vincenzo Manzini, n. 40 – quinto piano così composta da: ingresso, soggiorno, veranda, cucina con terrazza, due camere, bagno, cantina, il tutto arredato come da separato inventario controfirmato fra le parti, di comune conoscenza.

Dati catastali: Fg.41 Part. 480 Sub.48 Cat. A/2 r.c. € 596,51

PATTI E CONDIZIONI

Per la stipula del presente contratto le parti di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle associazioni di categoria, dichiarando che i patti di cui i successivi articoli rispondono pienamente allo spirito della Legge 431 del 09.12.98.

1) DURATA

- a) La locazione avrà durata di anni quattro con decorrenza dal 16.12.2019 e terminerà il 15.12.2023.
- b) Alla prima scadenza il contratto sarà rinnovato per uguale periodo salvo, per il locatore, l'applicazione dell'art. 3 L. 431/98 (diniego di rinnovo per i casi di uso, per le opere, o per la vendita di cui al citato articolo).
- c) Alla seconda scadenza ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.
- d) La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di scadenza della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
- e) In mancanza delle comunicazioni di cui al punto c) del presente articolo (secondo periodo art. 2 L. 431/98), il contratto è rinnovato alle medesime condizioni.
- f) Per le scadenze successive alla prima ed alla seconda, regolate come sopra, il contratto potrà essere disdetto a mezzo raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza.
- g) In mancanza il contratto si rinnoverà tacitamente per pari periodo alle medesime condizioni.

h) E' data facoltà al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di mesi sei. In caso di recesso anticipato da parte del conduttore egli sarà tenuto a pagare € 67,00= (sessantasette/00) o l'importo al momento in vigore, all'Ufficio delle Entrate per cessazione anticipata della locazione.

2) **CANONE:** il canone è convenuto in € 3.960 (tremilanovecentosessanta/00) annue da pagarsi in rate mensili anticipate di € 330,00 (trecentotrenta/00) entro il giorno 21 di ogni mese presso la Banca Unicredit di Udine Via Carducci IBAN IT13 G 02008 12312 0001 0413 9919. Il locatore si riserva di modificare le modalità di pagamento. Le parti ai sensi degli artt. 5 e 55 della Legge 392/78 pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone e delle spese condominiali, oltre cinque giorni la scadenza stabilita nel presente articolo costituisce inadempimento contrattuale. ~~Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n° 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate in riferimento all'articolo 3 del D. Lgs 14/3/2011 n° 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, la parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca" restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Negli anni di decorrenza del contratto, inoltre, la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT.~~

3) **USO:** l'immobile deve essere adibito al solo uso di abitazione con divieto di modifica, anche in deroga all'art. 80 Legge 392/78, della destinazione sia totale che parziale a pena della risoluzione del contratto per colpa del conduttore.

4) **DIVIETO DI CESSIONE E SUBLOCAZIONE:** è vietata, in tutto o in parte, la cessione del contratto e la sublocazione dell'immobile anche se a titolo gratuito. L'inosservanza di questo divieto provocherà la risoluzione del contratto per colpa del conduttore.

5) **STATO DELL'IMMOBILE:** il conduttore dichiara di aver visitato e verificato i locali oggetto della locazione, ivi compresi gli accessori, pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, idrico e apparecchiatura termico-sanitaria e di averli trovati tutti in discreto stato di manutenzione e di conservazione, nonché adatti all'uso convenuto e senza difetti, il conduttore ha tempo 8 giorni dalla consegna delle chiavi per verificare quanto sopra scritto. I locali non sono tinteggiati, il conduttore si impegna a restituire i locali nello stato medesimo come ad inizio locazione.

6) **MANUTENZIONE:** nella manutenzione ordinaria a carico del conduttore è compresa la manutenzione degli infissi interni, inoltre la manutenzione della caldaia prevista per Legge. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, miglioria o addizione ai locali locati, senza il preventivo consenso del locatore. Tutti i lavori ed aggiunte eseguiti durante la locazione, anche se autorizzati dal locatore, andranno a beneficio di quest'ultimo senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato a cura e spese dello stesso conduttore.-

- 7) **CAUZIONE:** il conduttore, a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile e delle obbligazioni assunte, con la stipula del presente contratto rilascia a mani del proprietario una cauzione in contanti, fruttifera degli interessi legali pari ad € 530,00 (cinquecentotrenta/00). La somma o la garanzia non potrà mai computarsi in conto: canoni, spese condominiali, spese e penali di qualsiasi natura esclusa la garanzia data. L'eventuale somma dovrà essere restituita al conduttore alla cessazione della locazione e solo dopo la liquidazione di ogni pendenza a seguito del rapporto contrattuale. - Gli interessi legali verranno corrisposti al conduttore ad ogni scadenza annuale.
- 8) **GLI ONERI ACCESSORI:** Le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti, sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione. Il conduttore provvederà a sue cure e spese a stipulare/volturare i contratti di energia elettrica, gas, telefono, Tari, con le società interessate ai pubblici esercizi, e si impegna al pagamento del tributo per i servizi indivisibili nella misura a suo carico definita dal Comune, sollevando il locatore da ogni responsabilità in merito. A fine locazione il conduttore avrà cura e obbligo di chiudere o, se richiesto, volturare i contratti delle utenze in oggetto. Sono interamente a carico del conduttore (eccezione fatta per il compenso all'Amministratore e le spese di assicurazione del fabbricato da ripartire a metà tra le parti) tutte le spese di ordinaria manutenzione delle parti comuni e quelle relative al funzionamento dei servizi comuni. Le spese di condominio si indicano in € 200,00 (duecento/00) mensili, salvo conguaglio da versarsi unitamente al canone di locazione.
- 9) **ACCESSO ALL'IMMOBILE:** il locatore o persona da lui incaricata, potrà accedere all'immobile per visionarlo in qualsiasi momento con preavviso di almeno tre giorni.
- 10) **REGOLAMENTO CONDOMINIALE:** il conduttore si impegna personalmente a rispettare ed a far rispettare le regole condominiali o della comunione esistenti, dichiarando di conoscerle nonché di attenersi senza alcuna riserva.
- 11) **CLAUSOLE AGGIUNTIVE :** per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della Legge 431 e comunque le norme vigenti ed agli usi locali. Le parti autorizzano a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Regolamento UE 2016/679).
- 12) **SPESE:** le spese di registrazione del presente contratto, come pure le annualità successive, sono a carico del locatore e del conduttore al 50%.- Le spese di bollo per il presente contratto e per le conseguenti ricevute sono a carico del conduttore.-
- 13) Impregiudicato il diritto alla libertà di estrinsecazione della propria personalità, il conduttore si impegna a mantenere un comportamento conforme alle norme di ordine pubblico, pubblica sicurezza e pubblica moralità, impegnandosi altresì a garantire che presso l'immobile oggetto del presente contratto i componenti del proprio nucleo familiare ed anche gli ospiti occasionali mantengano un comportamento

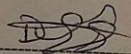
conforme alle predette norme. In particolare il conduttore s'impegna a non esercitare, nè a tollerare che da altri sia esercitata la prostituzione, o altra attività ad essa in ogni modo riconducibile, nell'immobile oggetto del presente contratto. Le parti si danno reciprocamente atto che la violazione della presente clausola comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

14) Il conduttore dà atto di avere ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato datato il 19.11.2013 e rilasciato da geom. Dario Minucci in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

Letto confermato e sottoscritto.

Udine, 12/12/2019.....

Il Locatore



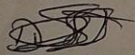
Il Conduttore



Le parti approvano specificatamente ed integralmente le seguenti clausole: 1 (durata e disciplina dei rinnovi e disdetta alle varie scadenze), 2 (aggiornamento), 3 (risoluzione per modifica di destinazione), 12 (oneri per imposta di registrazione), 14 (impiantistica e certificazione energetica).

Udine, 12/12/2019.....

Il Locatore



Il Conduttore

