

CONDOMINIO FABBRICATO SITO IN VIA DEI LAURI-CIVICO 1

R I E T I

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

E

TABELLE MILLESIMALI

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

RELATIVO AL FABBRICATO SITO IN RIETI IN ANGOLO TRA VIA DEI PINI,
VIA DEI LAURI E VIA DEI MIRTII CON ACCESSO DAI CIVICI N°7 DI VIA
DEI PINI, N°1 DI VIA DEI LAURI E N°2 DI VIA DEI MIRTII -

ARTICOLO I°

Il presente Regolamento vincola la proprietà, l'uso e l'amministrazione degli appartamenti, dei locali ad uso ufficio e dei garages o magazzini, facenti parte del fabbricato costruito dai Signori Franceschini Giuseppe e Salvati Mario sull'area di loro proprietà, confinante a Nord con la Via dei Mirti, ad Est con Via dei Pini, a Sud con proprietà eredi Piccardi e ad Ovest con condominio Tarani-Diociaiuti-Isolato.

ARTICOLO II°

a) Formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini del fabbricato:

- il suolo su cui insiste il fabbricato;
- gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato ed i relativi muri perimetrali di tamponamento, esclusi i vani di porte e finestre, che sono di proprietà singola;
- il tetto;
- il locale adibito all'installazione dei contatori dell'acqua e dell'energia elettrica;
- l'intera recinzione e l'area scoperta circostante al fabbricato.

b) Formano oggetto di proprietà comune ad alcuni condomini:

- il locale adibito all'installazione della caldaia del termosifone, che è di proprietà comune dei soli condomini a cui si riferisce l'impianto termico;
- l'androne d'ingresso ed il vano scale che sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti, dei garages e degli altri eventuali locali, a cui si accede dal vano scala e dall'androne di cui sopra;

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli acquedotti, gli scarichi, gli impianti per l'acqua, per il metano, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per il citofono, dal punto d'ingresso dall'esterno fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusivi dei singoli condomini. Dette opere, installazioni, manufatti, impianti, ecc., sono di proprietà comune dei condomini che se ne servono.

ARTICOLO III°

CONTRIBUZIONE NELLE SPESE

Ciascun condomino deve contribuire alle spese della conservazione e manutenzione delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione ed amministrazione dell'edificio ed a quelle relative al funzionamento dei servizi comuni, in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà, indicati nelle tabelle millesimali allegate in calce al presente Regolamento.

La tabella A) prevede la ripartizione delle spese inerenti le parti comuni del fabbricato che fanno carico a tutti i condomini, come descritte alla lettera a) del precedente Articolo II°, nonché le opere, installazioni, manufatti, ecc., descritti alla lettera b) di detto Articolo II° e che fanno anch'esse carico a tutti i condomini (Art. 1117 del C.C.).

La tabella B) è relativa alle spese di manutenzione e ricostruzione della scala e dell'androne d'ingresso ai sensi dell'art. 1124 del C.C., che prevede la ripartizione di dette spese tra i proprietari dei diversi piani a cui servono, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

La tabella C) è relativa alla ripartizione delle spese di riscaldamento, della manutenzione del relativo impianto e del locale adibito a centrale termica; essa è eseguita in proporzione della superficie radiante di ogni unità immobiliare che gode del riscaldamento.

La tabella D) riguarda la ripartizione di tutte le spese inerenti l'uso, la manutenzione e la ricostruzione dell'impianto di ascensore, tenuto conto delle particolari disposizioni del fabbricato.

Le spese ordinarie e straordinaria di riparazione, ricostruzione e manutenzione delle colonne montanti dell'acqua, dell'energia elettrica, del citofono sono a carico dei condomini che ne usufruiscono o che avrebbero la possibilità di usufruirne, in parti uguali.

ARTICOLO IV°

MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI

Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni, non preventivamente consentite dalla Assemblea ai sensi dell'Art. 1136 del C.C. - La mancanza di osservanza di detto divieto prevede l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento di danni, a meno che dette modifiche siano suscettibili di utilizzazione da parte di altri condomini, nel qual caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite secondo i criteri dell'articolo 1123 del Codice Civile.

E' vietato inoltre di aumentare la superficie radiante dell'impianto termico senza il consenso dell'Assemblea e la mancanza di consenso deve essere motivata nel verbale di Assemblea.

Contro tale decisione l'interessato può ricorrere alla Autorità Giudiziaria entro 40 giorni.

ARTICOLO V°

LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE

Ai sensi dell'Art. 1122 del C.C. ciascun Condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio; esso anzi è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterare il decoro statico.

Egli inoltre, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con opportune cautele, alla verifica dei lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni del fabbricato, nell'interesse della comunione o dei singoli condomini.

In ogni modo, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, il Condomino deve darne notizia all'Amministratore, fermo il disposto dell'Articolo 1122 del C.C. -

ARTICOLO VI°

SPESE DI ESERCIZIO PER IL TERMOSIFONE

Il Condomino non può sottrarsi alle spese di riscaldamento nemmeno rinunciando per sempre al riscaldamento, a meno che non vi sia il consenso di tutti i condomini. Tuttavia la rinuncia al servizio di riscaldamento è ammessa per l'intera stagione e con le dovute garanzie con l'obbligo, da

parte del rinunziante, della metà delle spese di riscaldamento che avrebbe dovuto pagare se avesse usufruito del servizio.

ARTICOLO VII°

DIVIETI DI USO

Non si potranno esporre targhe, insegne o cose simili senza il consenso dell'Assemblea.

ARTICOLO VIII°

DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

Vi è assoluto divieto di sopraelevazione, anche in via precaria.

ARTICOLO IX°

D I V I E T I V A R I

E' fatto divieto per tutti i condomini di:

- destinare gli appartamenti di che trattasi ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino un afflusso eccessivo di persone, di sanatorio, gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive e contagiose, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione od albergo, di scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini e sia contrario all'igiene e al decoro del fabbricato;
- destinare gli appartamenti ad uso diverso dall'abitazione o da ufficio professionale privato salvo che ciò non sia consentito dall'Assemblea dei Condomini con la maggioranza prevista dall'Art. 1136 del C.C.-

- occupare stabilmente, con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi specie, le scale, i ballatoi, gli androni ed in genere tutti i locali e spazi di proprietà ad uso comune. L'occupazione provvisoria delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori, negli appartamenti e nei locali dei singoli condomini, nel qual caso essa però deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessario ed in maniera tale da non impedire l'uso delle cose comuni agli altri condomini;
- di eseguire scavi nei locali del piano terreno senza autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini, in quanto ciò potrebbe provocare danni alle strutture di fondazione o agli impianti comuni che trovansi interrati; di porre vasi da fiori od altri oggetti sulle soglie delle finestre senza che gli stessi vengano opportunamente fissati, ovvero protetti da una eventuale caduta; di stendere la biancheria o battere tappeti o coperte nei luoghi e nelle ore non prescritte dall'Amministrazione; di far accedere, negli spazi comuni circostanti il fabbricato, veicoli pesanti ed ingombranti che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio; di tenere in casa animali diversi da quelli tollerati consuetudinariamente come uccelli, gatti e cani al guinzaglio e che non arrechino danno o disturbo agli altri condomini; di scaricare immondizie od altri oggetti dalle finestre; di eseguire, cioè nel complesso, qualsiasi azione che possa arrecare danno o disturbo agli altri condomini;

E' raccomandato a tutti i condomini:

- l'igiene e il decoro di tutti gli spazi circostanti il fabbricato;
- di tenere chiusi i cancelli d'ingresso al fabbricato e la vetrina interna dello stesso;
- la cura delle piante e delle aiuole del giardino, comunque esistenti intorno al fabbricato.

ARTICOLO I°

OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

E' fatto obbligo a ciascun Condomino di comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio indirizzo e domicilio, in difetto di chi ^{non si} /intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà.

Il Condomino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dalle disposizioni del C.C. (solidarietà con predecessore nel pagamento dei contributi per lo anno in corso e per il precedente) è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

ARTICOLO II°

ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio del gas e di apparecchi a vapore, per un capitale uguale al costo di ricostruzione. Nella polizza di assicurazione deve essere tenuto separato il valore delle cose comuni da quelle di proprie

tà particolare; quest'ultimi valori possono essere integrati a piacerimento da ciascun condomino.

La scelta della Compagnia di Assicurazione e il capitale da assicurare saranno decisi dall'Assemblea con maggioranza di cui all'Art. 1136 C.C. -

L'indennità relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella ricostruzione; ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno integrarla in proporzione della rispettiva quota di proprietà e nella stessa maniera sarà suddivisa tra i condomini un eventuale avanzo di detta indennità.

Il pagamento dell'indennità relativa alle cose di proprietà del singolo è riservato al medesimo.

ARTICOLO XII°

NOMINA AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto tra estranei al condominio. Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea. L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di fiducia sotto la sua responsabilità ed a sue spese.

ARTICOLO XIII°

FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione delle palazzine ed in genere alle spese per il funzionamento delle cose comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni delle palazzine.

L'Amministratore compila il preventivo delle spese occorrenti come sopra durante l'anno, lo sottopone all'approvazione dell'Assemblea, dopo che ogni condomino è tenuto a versare le sue quote di contribuzione secondo le modalità stabilite dall'Assemblea medesima.

Analogamente l'Amministratore è tenuto a compilare i preventivi per l'esecuzione di opere e di spese di carattere straordinario, sottoporle all'approvazione dell'Assemblea, dopo di che ogni condomino dovrà provvedere al pagamento dell'integrazione della quota ordinaria di cui al comma precedente, sempre secondo le modalità deliberate dall'Assemblea medesima.

L'Amministratore inoltre deve provvedere:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla loro comunicazione ai condomini assenti nei casi previsti dalla legge, nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- alla riscossione dei contributi, delle rendite e delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne immediata comunicazione all'Assemblea. L'Amministratore, inoltre, non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per riferire in merito.

ARTICOLO XIV°

ORDINAMENTO DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione al presente Regolamento. Le norme da esso dettate, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso alla Assemblea da parte del Condominio che si ritenga leso da dette norme. Tutti i reclami debbono essere trasmessi all'Amministratore per iscritto.

Atti e documenti per l'amministrazione del condominio:

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro di cassa di entrata e di uscita;
- c) elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora abituale nella palazzina;
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
- e) planimetria dei singoli piani della palazzina;
- f) inventario delle cose mobili di proprietà comune.

I registri di cui alle lettere a), b) ed f) possono essere visionati da ciascun condomino ove stabilirà l'Amministratore.

ARTICOLO XV°

R E N D I C O N T O

L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio deve presentare il rendiconto all'Assemblea; tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca o di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro 30 giorni dalla data

di revoca o di dimissioni. L'obbligo medesimo compete agli Eredi in caso di morte dell'Amministratore.

In caso di revoca o di dimissioni, l'Amministratore deve entro 10 giorni dal rendiconto, consegnare al suo successore o in mancanza al Consiglio dei Condomini, ove esiste, ritirandone ricevuta, tutti i documenti, atti e valori dell'Amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso di condominio.

ARTICOLO XVI°

FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione annuale deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al 2° comma dell'Art. XIII°.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, nonché ad esigenze speciali ed impreviste può essere costituito un fondo di riserva, sotto forma di supplemento dei normali contributi, ed in misura non eccedente il terzo del contributo ordinario medesimo.

ARTICOLO XVIII°

AMMINISTRAZIONE DEI FONDI

L'amministrazione del fondo comune e del fondo di riserva debbono essere tenute separate. I capitali accantonati debbono essere versati in libretti intestati al Condominio presso un Istituto di Credito scelto dall'Assemblea.

I prelevamenti del fondo comune verranno effettuati dall'Amministratore, mentre quelli del fondo di riserva da due condomini delegati dall'Assemblea.

ARTICOLO XIX°

CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E
LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 Maggio. La somma risultante a debito di ciascun Condomino dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

ARTICOLO XX°

CONDOMINI MOROSI

Il Condomino è costituito in mora, senza obbligo della preventiva intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita. Ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria, pari all'1% della somma dovuta, per ogni mese di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile. E' data possibilità di emettere tratta da parte dell'Amministratore, con spese a carico dell'inadempiente.

Il ricavato dell'applicazione di cui sopra è devoluto al fondo di riserva di cui all'Art. 16 di cui sopra.

ARTICOLO XXI°

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre 30 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per approvare il rendiconto ed il bilancio preventivo e l'annesso progetto di ripartizione delle spese tra i condomini, ed in via straor

ordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore delle palazzine.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno 10 giorni prima della data fissata, insieme con la copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di ripartizione delle spese; detto avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, dell'ordine del giorno e della data e dell'ora dell'adunanza in seconda convocazione, secondo quanto stabilito dall'Art. 1136 del C.C.

In mancanza tanto dell'Amministratore quanto di un regolare Consiglio di Condomini, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di un solo condomino anche presso l'Associazione dei proprietari di fabbricati, ove esista, osservando il disposto dei due precedenti commi. Analogamente si procede nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro 10 giorni dalla richiesta di cui al 1° comma del presente articolo.

ARTICOLO XXII°

FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi quindi minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti all'Assemblea, escluso l'Amministratore.

ARTICOLO XXIII°

DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

I singoli condomini devono astenersi di partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse, o rapporti di fornitura o lavori fra essi e il condominio.

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

ARTICOLO XXIV°

VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità dell'Assemblea, ai sensi dell'Art. 1136 del Codice Civile, si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

ARTICOLO XXV°

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

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

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'o.d.g.;
- b) il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentanti con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;

- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della validità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta;
- e) qualunque indicazione o dichiarazione, in forma sintetica, di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere scritto durante l'Assemblea in apposito registro firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i condomini presenti e deve essere a disposizione presso l'Amministratore nei successivi 15 giorni, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'Autorità Giudiziaria, si riterrà approvato.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al Condomino che ne faccia richiesta e ne paghi la spesa, entro 5 giorni dalla richiesta stessa.

ARTICOLO XXVI°

COMUNICAZIONI AI CONDOMINI

La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti, prescritta dall'Art. 1137 del C.C., nonché quella dello avviso di convocazione di Assemblea, deve farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato a norma del precedente Art. X° del presente Regolamento.

E' consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta.

ARTICOLO XLVII°VERTENZE

Insergendo vertenze o dissidi fra i condomini, ovvero tra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata dovrà rivolgersi, ove esista, all'Associazione dei proprietari di fabbricati per tentare un amichevole componimento prima di adire alle vie legali.

ARTICOLO XLVIII°SANZIONI

Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento od a quelle deliberate dall'Assemblea, l'Assemblea medesima di volta in volta stabilirà l'ammontare della sanzione pecuniaria da devolversi al fondo di riserva per spese straordinarie od in mancanza di questo al fondo comune.

ARTICOLO XLIX°ALLEGATI AL PRESENTE REGOLAMENTO

Formano parte integrante del presente Regolamento le tabelle millesimali di ripartizione delle spese, nonché le norme di uso delle cose e dei servizi comuni e delle cose di proprietà esclusiva.

Per quanto non disposto dal presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

TABELLE MILLESIMALI

RELAZIONE PRELIMINARE

illustrativa della compilazione delle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio del fabbricato sito in Rieti, in angolo tra Via dei Pini, Via dei Lauri, e Via dei Mirti, con accesso dai Civici N°7 di Via dei Pini, N°1 di Via dei Lauri e N°2 di Via dei Mirti.

- - - - -

TABELLA A) - La tabella A) prevede la ripartizione delle spese inerenti le parti comuni del fabbricato che fanno carico a tutti i condomini, come descritte alla lettera a) dell'Art. II° del Regolamento di Condominio, nonché le opere, le installazioni, manufatti, etc., descritti alla lettera b) di detto Art. II° e che fanno anch'esse carico a tutti i condomini del fabbricato. -

La determinazione dei millesimi è stata eseguita in base a volumi convenzionali derivati dai volumi effettivi modificati da un prodotto di coefficienti di ragguaglio che tengono conto del diverso valore delle singole caratteristiche di ogni unità immobiliare, che concorrono al loro valore venale nell'ambito condominiale.

A tale riguardo va precisato che nel calcolo dei volumi effettivi sono stati considerati anche i volumi di utilizzazione dei balconi ottenuti mediante l'aumento della superficie utile dell'appartamento di $\frac{1}{4}$ di quella dei balconi annessi. Il rapporto di $\frac{1}{4}$ si è ottenuto facendo riferimento al valore dei balconi e delle terrazze apprezzato dal mercato, che è risultato per l'appunto pari ad $\frac{1}{4}$ del valore medio di mercato degli appartamenti costituenti il fabbricato in esame (rapporto riferito al valore a mq.).

I coefficienti di ragguaglio di cui sopra, considerati ai fini della tabella, sono i seguenti:

- a) coefficiente di destinazione: Tale coefficiente tiene conto delle diverse destinazioni delle varie unità immobiliari, che nel caso in esame sono: vani ad uso garage, vani ad uso cantine, vani ad uso abitazione e vani ad uso ufficio privato;
- b) coefficiente di configurazione planimetrica dei locali: Tale coefficiente tiene conto della irregolarità di configurazione planimetrica di alcuni locali del fabbricato, che determina per essi una superficie regolabile ed una di adeguamento;
- c) coefficiente di orientamento, soleggiamento e luminosità: Tale coefficiente tiene conto dell'orientamento di ogni singola unità immobiliare in funzione del soleggiamento e cioè del rapporto sole/ombra medio annuo, nonché del grado di luminosità; detto coefficiente pertanto è anche in funzione del piano, dell'esposizione e degli ostacoli esistenti che condizionano il soleggiamento;
- d) coefficiente di prospettazione - Tale coefficiente tiene conto dell'esposizione delle varie unità immobiliari rispetto a strade, cortili, giardini ed alla visuale generale; anche detto coefficiente pertanto è variabile da piano a piano, a parità di prospettazione.

I volumi convenzionali calcolati nella Tabella "A" sono ovviamente serviti di base nella compilazione delle altre tabelle (fatta eccezione per quella relativa alle spese di riscaldamento).

TABELLA B) - Trattasi della tabella relativa alle spese di manutenzione e ricostruzione della scala, dovute all'uso, ai sensi dell'art. 1124 del C.C., che dice testualmente: "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 o porzioni di piano e l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Ai fini del concorso della metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto ed i lastrici solari qualora non siano di proprietà comune".

TABELLA C)- Trattasi della tabella relativa alla ripartizione delle spese di riscaldamento, che è stata eseguita in funzione della superficie radiante. A tale scopo è stato proceduto alla misurazione di tutti gli elementi installati in ogni singola unità immobiliare ed al loro sviluppo in superficie radiante.

TABELLA D)- Trattasi della tabella relativa alla ripartizione di tutte le spese inerenti l'uso, la manutenzione e la ricostruzione dell'impianto di ascensore. Tenuto conto della particolare disposizione del fabbricato dove l'atrio d'ingresso principale è a livello del piano rialzato ma dove tuttavia l'impianto di ascensore è prolungato fino al piano seminterrato dei garages e delle cantine, in base al logico criterio della ripartizione secondo l'uso dell'impianto, si è ritenuto opportuno suddividere le spese anche per analogia di quanto disposto dall'art. 1124 C.C. per i vani scala, come segue:

- per $1/2$: tra le unità immobiliari del 1° e 2° piano proporzionalmente alle loro altezze da piano rialzato cioè dal piano dell'atrio principale d'ingresso;
- per $1/2$: tra tutte le unità immobiliari del fabbricato che possono usufruire dell'ascensore tra il piano seminterrato ed i piani soprastanti, proporzionalmente alla loro altezza da detto piano seminterrato.

TABELLA "A" (generale)

UNITA' IMMOBILIARI	Superficie con incidenza dei balconi ove esistono	Altezza mt.	Volumi mc.	COEFFIC. DI RAGGUAGLIO					Volumi convenzio- nali	MILLESIMI
				Destina- zione	Forma locali	Prospetta- zione	Orientam. solegg.to luminos.	Prodotto coeffi- cienti		
IANO SEMINT.										
cantina bitaz. int. 1-8-9	9,00	2,53	22,770	0,30	1,00	0,96	0,98	0,282	6,241	2,0
cantina bit. inter. 2	4,80	2,53	12,144	0,30	1,00	0,96	0,94	0,271	3,291	1,=
cantina bit. inter. 3	4,73	2,53	11,967	0,30	1,00	0,96	0,98	0,282	3,375	1,=
cantina bit. inter. 4	5,32	2,53	13,460	0,30	0,97	0,80	0,70	0,163	2,167	1,=
cantina bit. inter. 5	3,90	2,53	9,867	0,30	0,90	0,80	0,70	0,151	1,490	0,5
cantina bit. inter. 6	4,80	2,53	12,144	0,30	1,00	0,96	0,94	0,271	3,291	1,=
cantina bit. inter. 7	4,80	2,53	12,144	0,30	1,00	0,96	0,94	0,271	3,291	1,=
garage bit. interno 1-8-9	34,20	2,53	86,526	0,50	1,00	0,94	0,98	0,461	39,888	11,5
garage bit. inter. 2	14,84	2,53	37,545	0,50	1,00	0,94	0,96	0,451	16,933	5,=
garage bit. inter. 3	15,37	2,53	38,886	0,50	1,00	0,94	0,98	0,461	17,926	5,=
garage bit. inter. 4	16,03	2,53	40,556	0,50	1,00	0,94	0,96	0,451	18,291	5,=
garage bit. inter. 5	14,64	2,53	37,039	0,50	1,00	0,94	0,96	0,451	16,704	5,=
garage bit. inter. 6	18,86	2,53	47,716	0,50	1,00	0,94	0,97	0,456	21,758	6,5
garage bit. inter. 7	15,51	2,53	39,240	0,50	1,00	0,94	0,95	0,446	17,501	5,=
Studio "A"	35,93	2,53	90,903	0,90	0,96	0,98	0,97	0,821	74,631	21,5
Studio "B"	40,71	2,53	102,996	0,90	0,97	0,98	0,95	0,813	83,736	24,=

UNITA' IMMOBILIARI	Superficie con incidenza dei balconi ove esistono	Altezza mt.	Volumi mc:	COEFFIC. DI RAGGUAGLIO					Volumi convenzionali	MILLESIMI
				Destina- zione	Forma locali	Prospetta- zione	Orientamen- to soleggiam. luminosità	Prodotto coeffi- cienti		
<u>PIANO RIALZATO</u>										
ppartamento interno 1	94,30	3,00	282,900	1,00	1,00	0,99	0,98	0,970	274,413	79,=
ppartamento interno 2	81,19	3,00	243,570	1,00	0,97	1,00	0,96	0,931	226,931	65,=
ppartamento interno 3	96,42	3,00	289,260	1,00	1,00	0,98	0,96	0,941	272,194	78,=
<u>PIANO PRIMO</u>										
ppartamento interno 4	132,83	3,00	398,490	1,00	1,00	1,00	0,98	0,980	390,520	112,=
ppartamento interno 5	102,50	3,00	307,500	1,00	0,97	1,02	0,97	0,960	295,200	85,=
ppartamento interno 6	145,32	3,00	345,960	1,00	1,00	1,02	1,00	1,020	444,679	128,=
<u>PIANO SECONDO</u>										
ppartamento interno 7	163,23	3,10	506,013	1,00	0,99	1,03	0,99	1,020	516,133	149,=
ppartamento inter. 8-9	220,95	3,10	684,945	1,00	0,99	1,04	1,02	1,050	719,192	208,=
Sommano:									3.469,776	1.000=

T A B E L L A "B"- (SCALE)

UNITA' IMMOBILIARI	VOLUMI convenzio- nali del- la Tabella "A" (1)	Millesimi relativi alla metà spese (pro- porz. al volumi con- venzion. Tabella A) (2)	Millesimi per la 2 ^a metà delle spese in parti pro- porzionali all'altezza da terra:			MILLESI- MI DA APPLICA- RE: $\frac{1}{2}(2)+(4)$
			Coeff. di piano (3)	Volumi convenzio- nali (1)x(3) (4)	Mille- simi (4)	
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>						
cantina 1-8-9	6,241	2,=	0	0	0	1,00
" 2	3,291	1,=	0	0	0	0,50
" 3	3,375	1,=	0	0	0	0,50
" 4	2,167	0,5	0	0	0	0,25
" 5	1,490	0,5	0	0	0	0,25
" 6	3,291	1,=	0	0	0	0,50
" 7	3,291	1,=	0	0	0	0,50
garage 1-8-9	39,888	12,=	0	0	0	6,00
" 2	16,933	5,=	0	0	0	2,50
" 3	17,926	5,5	0	0	0	2,75
" 4	18,291	5,5	0	0	0	2,75
" 5	16,704	5,=	0	0	0	2,50
" 6	21,758	6,5	0	0	0	3,25
" 7	17,501	5,5	0	0	0	2,75
studio "A"	-	-	-	-	-	-
studio "B"	-	-	-	-	-	-
<u>PIANO RIALZATO</u>						
appartam. int. 1	274,413	83,=	0,215	58,998	53,=	68,00
" " 2	226,931	68,=	0,215	48,790	44,=	56,00
" " 3	272,194	83,=	0,215	58,522	53,=	68,00
<u>PIANO PRIMO</u>						
appartam. int. 4	390,520	118,=	0,335	130,824	119,=	118,50
" " 5	295,200	89,=	0,335	98,892	90,=	89,50
" " 6	444,679	134,=	0,335	148,967	136,=	135,00
<u>PIANO SECONDO</u>						
appartam. int. 7	516,133	156,=	0,450	232,259	210,=	183,00
" " 8-9	719,192	217,=	0,450	323,626	295,=	256,00
Sommano:	3.311,409	1.000.=		1.100,878	1.000.=	1.000,00

N.B. - Per lo sviluppo della superficie radiante vedere allegato che segue -

UNITA' IMMOBILIARE	Superf. radian. mq.	MILLE- SIMI
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>		
Studio "A"	8,95	36
" "B"	10,72	43
<u>PIANO RIALZATO</u>		
Appartamento interno 1	22,66	92
" " 2	15,25	62
" " 3	21,94	89
<u>PIANO PRIMO</u>		
Appartamento interno 4	25,87	105
" " 5	21,12	86
" " 6	30,46	123
<u>PIANO SECONDO</u>		
Appartamento interno 7	38,82	157
" " 8 e 9	51,02	207
=====		
Sommano:	246,81	1.000
=====		

ANALISI DELLA SUPERFICIE RADIANTE DI CIASCUNA
UNITA' IMMOBILIARE, PORTATA A CALCOLO NELLA TA-
BELLA MILLESIMALE "C" (radiatori in ghisa "IDEAL-
STANDARD, - NEO CLASSIC)

UNITA' IMMOBILIARI	DIMENSIONI RADIATORI				Superf. radian. mq.
	N° rad.	N° elemen.	S mm	H mm	
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>					
Studio "A"	1	17	142	665	3,91
	1	18	142	665	4,14
	1	3	142	871	0,90
				mq.	8,95
Studio "B"	2	14	142	665	6,44
	1	16	142	665	3,68
	1	2	142	871	0,60
				mq.	10,72

UNITA' IMMOBILIARI	DIMENSIONI RADIATORI				Superf. radian. mq.
	N° rad.	N° elem.	S mm.	H mm.	
<u>PIANO RIALZATO</u>					
Appartamento inter. 1	1	5	219	871	2,30
	1	11	142	665	2,53
	2	13	142	665	5,98
	1	15	142	665	3,45
	1	2	142	871	0,60
	1	4	142	871	1,20
	1	5	142	871	1,50
	1	7	142	871	2,10
	1	10	142	871	3,00
			mq.	22,66	
Appartamento inter. 2	1	5	142	665	1,15
	1	14	142	665	3,22
	1	16	142	665	3,68
	1	2	142	871	0,60
	1	4	142	871	1,20
	2	9	142	871	5,40
			mq.	15,25	
Appartamento inter. 3	1	5	142	665	1,15
	1	6	142	665	1,38
	1	13	142	665	2,99
	1	14	142	665	3,22
	2	2	142	871	1,20
	1	3	142	871	0,90
	2	8	142	871	4,80
	1	10	142	871	3,00
	1	11	142	871	2,30
			mq.	21,94	
<u>PIANO PRIMO</u>					
Appartamento inter. 4	1	8	219	871	3,68
	1	5	142	665	1,15
	1	6	142	665	1,38
	1	10	142	665	2,30
	2	11	142	665	5,06
	2	15	142	665	6,90
	2	2	142	871	1,20
	1	5	142	871	1,50
	1	9	142	871	2,70
			mq.	25,87	

UNITA' IMMOBILIARI	DIMENSIONI RADIATORI				Superf. radian. mq.
	N° rad.	N° elem.	S mm.	H mm.	
<u>PIANO PRIMO</u>					
Appartamento inter. 5	1	17	142	665	3,91
	1	18	142	665	4,14
	2	20	142	665	9,20
	1	9	142	665	2,07
	1	2	142	871	0,60
	1	4	142	871	1,20
			mq.	<u>21,12</u>	
Appartamento inter. 6	2	8	142	665	3,60
	1	11	142	665	2,53
	1	13	142	665	2,99
	1	14	142	665	3,22
	1	18	142	665	4,14
	1	20	142	665	4,60
	1	3	142	871	0,90
	1	4	142	871	1,20
	1	7	142	871	2,10
	1	8	142	871	2,40
	1	9	142	871	2,70
				mq.	<u>30,46</u>
<u>PIANO SECONDO</u>					
Appartamento inter. 7	1	9	219	871	4,14
	1	6	142	665	1,38
	1	8	142	665	1,84
	1	12	142	665	2,76
	4	13	142	665	11,96
	3	16	142	665	11,04
	2	2	142	871	1,20
	1	6	142	871	1,80
	1	9	142	871	2,70
				mq.	<u>38,82</u>
Appartamento inter. 8	2	22	142	665	10,12
	1	8	142	871	2,40
	1	6	142	665	1,38
	2	8	142	665	3,68
	1	11	142	665	2,53
	1	14	142	665	3,22
	3	21	142	665	14,49
	1	3	142	871	0,90
	1	4	142	871	1,20
	1	5	142	871	1,50
	1	9	142	871	2,70
	1	10	142	871	3,00
	1	13	142	871	3,90
				mq.	<u>51,02</u>

UNITA' IMMOBILIARI	Volumi conven- zionali della Tabella "A"	Millesimi relativi al la 1^metà delle spese (al di sopra livello piano rialzato)			Millesimi relativi alla 2^metà delle spese (al di sopra del livello piano seminterrato)			Millesimi da applicare: 1/2 (3)+(5)
		Coeff. di altez.	Volumi convenzio- nali	Mille- simi	Coeff. di altez.	Volumi convenzio- nali	Mille- simi	
	(1)	(2)	(1)x(2)	(3)	(4)	(1)x(4)	(5)	
<u>PIANO RIALZATO</u>								
ppart.int. 1	274,413	-	-	-	0,160	43,906	39	19,50
" " 2	226,931	-	-	-	0,160	36,309	32	16,00
" " 3	272,194	-	-	-	0,160	43,551	38	19,00
<u>PIANO PRIMO</u>								
ppart.int. 4	390,520	0,334	130,434	109	0,335	130,824	115	112,00
" " 5	295,200	0,334	98,597	83	0,335	98,892	87	85,00
" " 6	444,679	0,334	148,523	125	0,335	148,967	131	128,00
<u>PIANO SECONDO</u>								
ppart.int. 7	516,133	0,666	343,744	286	0,515	265,808	234	260,00
" " 8-9	719,192	0,666	478,982	397	0,515	370,383	324	360,50
			1200,280	1.000				1.000

Letto - 25/5/1971
P. Mar