

**COMUNE DI CASALROMANO – PROVINCIA DI MANTOVA**  
**COSTITUZIONE DI CONDOMINIO**

dell'edificio sito in  
piazza Cesare Battisti n. 9  
denominato

**MUNICIPIO**



Composizione del fascicolo

- 1) individuazione del condominio e descrizione delle parti comuni
- 2) regolamento del condominio
- 3) prospetti per il calcolo delle tabelle millesimali
- 4) estratto mappa
- 5) elaborato grafico

# 1

## **INDIVIDUAZIONE DEL CONDOMINIO** **E DESCRIZIONE DELLE PARTI COMUNI**

### **Premessa:**

per consentire la corretta differenziazione delle spese con attribuzione degli oneri in relazione a funzione ed utilizzo viene assegnata la facoltà di suddividere il compendio immobiliare in due corpi di fabbrica completamente indipendenti sotto il profilo gestionale:

#### **1) Palazzina Principale** (in azzurro nell'elaborato grafico)

Che comprende: la sede Municipale (PT/1/2) compreso il portichetto interno, tutta l'area scoperta e l'alloggio unifamiliare.

L'area cortiliva soffre di servitù passiva di passaggio, dal carraio con civ. n. 7, a favore dei garages e della sala polivalente della palazzina secondaria.

Il tutto corrisponde alla seguente individuazione catastale:

Municipio: fg. 9 mapp. 137 sub. 301

Alloggio: fg. 9 mapp. 137 sub. 302

#### **2) Palazzina secondaria** (in verde nell'elaborato grafico)

Che comprende: la sala polivalente, i garages ed i locali accessori alla sede Municipale (servizi igienici e loc. caldaia).

I garages e la sala polivalente godono di servitù attiva di passaggio, dal carraio con civ. n. 7, sull'area cortiliva di pertinenza della palazzina principale.

Il tutto corrisponde alla seguente individuazione catastale:

sala polivalente: fg. 9 mapp. 136 sub. 305

accessori Municipio fg. 9 mapp. 136 sub. 304

garages: fg. 9 mapp. 136 sub. 303

mapp. 136 sub. 302

**Disposizioni comuni all'intero compendio:**

Costituiscono parti **comuni a tutte le unità immobiliari** di ciascuna palazzina le seguenti porzioni di immobile:

- tutte **le strutture** costituenti la sagoma degli edifici, le fondazioni, le coperture.
- tutti **gli impianti** tecnologici ed i servizi utilizzati o asserviti ad unità collettive;
- tutto quanto disposto dalle norme del Codice Civile.

Con riferimento alla **rete fognaria** presente nell'area cortiliva si precisa che le spese relative alla manutenzione della stessa saranno a carico delle unità ad essa allacciate, secondo la quota millesimale della specifica tabella speciale.

Le tabelle speciali 1 e 2 sono da utilizzare in caso di suddivisione di

- 1) spese comuni a TUTTE le unità
- 2) spese comuni alle sole UNITA' DESTINATE ALLE PERSONE  
(esclusi garages)

La presente premessa costituisce parte integrante e sostanziale del Regolamento di Condominio che segue.

## **2:**

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il compendio immobiliare risulta costruito su area distinta al Catasto Terreni di Casalromano al foglio 9 mappali 136 e 137 sito in fregio a piazza Cesare Battisti

Gli accessi principali pedonale e carraio avvengono come segue:

- **palazzina principale:**

municipio: pedonale da piazza Battisti n. 9

pedonale/carraio da piazza Battisti civ. 7-10

appartamento: pedonale dal civ. 8

- **palazzina secondaria:**

garages: pedonale/carraio da piazza Battisti n. 7

acc. Mun.: pedonale/carraio da piazza Battisti n. 7-10

sala poliv.: pedonale/carraio da piazza Battisti n. 7

I due cancelli scorrevoli presenti all'interno dell'area denominata "cortile Municipio" dovranno essere chiusi dalle ore serali al mattino successivo.

#### **Art. 1**

Ciascun condomino si obbliga per l'unità immobiliare acquistata, così in via reale che in via personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi od aventi causa, in via fra tutti questi solidali ed invisibile, ad osservare il presente regolamento e tutti gli altri regolamenti o disposizioni che nell'interesse comune venissero applicati dall'Amministratore in seguito a deliberazione legale dell'assemblea dei condomini, fermi i diritti acquisiti da ciascun acquirente in base ai contratti di acquisto.

#### **Art. 2**

Salvo patto contrario risultante dal titolo sono comuni pro indiviso fra i condomini nelle porzioni di legge e tali dovranno restare al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolare, esclusa ogni rinuncia, le parti indicate nell'art. 117 codice civile e precisamente:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato, le aree adiacenti e cortilive, i tetti, i portici, i vani delle scale secondo le competenze indicate nell'elaborato grafico allegato, i locali e le zone destinate agli impianti tecnologici in genere (nicchie contatori, pozzetti interrati, linee di conduzione, impianti comuni, ecc.);
- b) i muri perimetrali, i pilastri e le travi in cemento armato ed in generale tutti gli elementi strutturali dell'intero complesso edificato;
- c) la rete della fognatura, la rete delle tubazioni dell'acqua potabile, la rete di distribuzione elettrica, i citofoni, gli impianti di illuminazione di tutti i vani di uso comune, i condotti di scarico, le canne di aspirazione e di esalazione di uso comune;
- d) gli eventuali attrezzi in dotazione per le pulizie e le opere di ordinaria manutenzione.

### **Art. 3**

I condomini sono investiti di tutti i diritti della proprietà ma gli stessi nel comune interesse, in ordine al godimento delle singole porzioni di stabile, si obbligano per sé ed aventi causa, eredi, successori e locatori, al rispetto dei seguenti patti:

- a) i locali posti al piano terra potranno essere adibiti ad un uso diverso dall'attuale purché compatibile con le norme tecniche attuative del piano regolatore comunale. In nessun caso le attività dovranno compromettere la sicurezza, il decoro, la normale quiete, l'inquinamento di qualsivoglia genere (acustico, atmosferico ecc..) ed in generale produrre effetti che possano essere ritenuti dannosi per il condominio. Eventuali altre destinazioni dovranno essere preventivamente sottoposte alla approvazione della Assemblea con le modalità di legge.  
Sono vietate le scuole da ballo.
- b) è vietato eseguire opere che possano pregiudicare la simmetria, l'estetica esterna e generale dell'edificio e

comprometterne la stabilità e solidità. In particolare, i proprietari dell'ultimo piano non potranno elevare nuovi piani e nuove fabbriche, contrariamente al disposto dell'art. 1127 c.c.

- c) i condomini rinunciano all'uso indiscriminato di insegne e targhe sui muri esterni e negli anditi e ingressi comuni; esse verranno poste presso i cancelli di ingresso e saranno di identico formato e modello. I condomini saranno liberi di porre insegne, anche luminose, sui vetri dei propri locali visibili dall'esterno; l'installazione di insegne verso la via pubblica dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Pubblica Amministrazione.
- d) è vietato occupare anche per breve tempo i locali e i passaggi di ragione comune; in deroga al presente comma viene tuttavia assegnata al Municipio la facoltà di utilizzare i suddetti spazi per il deposito di materiali legati alla gestione dell'attività e/o per lo svolgimento di manifestazioni collettive, a condizione che non venga compromessa, ancorchè ridotta, la fruizione degli spazi residui.
- e) la battitura dei tappeti potrà essere effettuata soltanto dalle ore 8 alle ore 10 e dalle 15 alle 17;
- f) gli animali da appartamento non dovranno arrecare molestia o sporcare i locali comuni o il cortile; se ciò si verificasse ne dovrà essere data comunicazione scritta all'Amministratore che ne disporrà l'immediato allontanamento;
- g) la fornitura di un maggior numero di chiavi di entrata nei luoghi comuni sarà effettuata unicamente dall'Amministratore dietro rimborso delle spese; è fatto obbligo di ciascun Condomino di conservare le chiavi con cura in modo da non pregiudicare la comune sicurezza;
- l) ogni condomino dovrà sopportare, in proporzione alle rispettive quote millesimali determinate nella allegata tabella, le tasse, i canoni e tutti i gravami presenti o futuri che siano imposti per qualsiasi natura alla proprietà comune. Il

pagamento delle spese dovrà avvenire tassativamente entro i termini di scadenza che saranno di volta in volta comunicati dall'Amministratore.

#### **Art. 4**

L'amministrazione e la sorveglianza dello stabile, i servizi e le spese comuni sono affidate ad un amministratore nominato dall'Assemblea dei condomini; l'amministratore dura in carica un anno.

L'amministratore rappresenta il condominio e svolge tutte le attività che gli sono devolute per legge; tiene i registri di contabilità e tutti i documenti necessari all'attività contabile del Condominio; una volta all'anno convoca l'assemblea ordinaria per sottoporvi le approvazioni di rito tra cui i bilanci annuali. L'Assemblea dei condomini, ove lo creda opportuno, potrà nominare fra i condomini stessi due consiglieri che durino in carica un anno e che coadiuvino l'amministratore con i poteri che saranno loro conferiti dall'assemblea all'atto della nomina.

#### **Art. 5**

L'amministratore ha la facoltà (previo preavviso) di ispezionare l'interno delle unità immobiliari o di farle ispezionare dai suoi incaricati muniti di regolare mandato tanto per eseguire lavori di interesse generale che per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni.

Nel valersi di queste facoltà, l'amministratore avrà riguardo alla natura e al carattere di urgenza del lavoro e farà in modo che venga arrecato il minimo disturbo possibile agli utenti di locali da ispezionare.

#### **Art. 6**

I condomini per deliberare sugli argomenti riguardanti la comunione e la gestione dei servizi comuni e per ricevere il conto dell'Amministrazione si riuniranno in assemblea ordinaria ogni anno, non oltre 60 gg dalla data di chiusura dell'annualità gestionale. Verranno convocati a cura dell'Amministratore

preferibilmente con lettera raccomandata da recapitarsi almeno sette giorni prima del giorno della riunione.

In tale avviso potrà essere indicato il giorno in cui è indetta l'assemblea in seconda convocazione che deve aver luogo nei giorni successivi a quello della prima convocazione e in ogni caso non oltre sette giorni.

L'assemblea procederà:

- a) alla nomina del Presidente e del Segretario dell'assemblea e all'esame e all'approvazione del rendiconto e della gestione che si chiude con il 31 dicembre di ogni anno;
- b) alla nomina a maggioranza di voti, dell'amministratore e dei consiglieri;
- c) a deliberare su tutti gli altri oggetti posti all'ordine del giorno.

#### **Art. 7**

Per le deliberazioni dell'assemblea ogni condomino avrà tanti voti quanti sono i millesimi competenti ai locali di sua proprietà come risulta dai rispettivi atti di acquisto e dalla Tabella Millesimale allegata al presente regolamento.

L'assemblea si intende validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i seicentosessantasette millesimi (667/1000) a norma della sopra citata tabella millesimale. Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresentino oltre i cinquecentouno millesimi (501/1000).

In seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita qualunque sia il numero degli intervenuti ma le deliberazioni dovranno riportare un numero di voti favorevoli che rappresentino almeno trecentotrentaquattro millesimi (334/1000) a norma della tabella millesimale.

L'assemblea non può deliberare se non vi è la prova che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige il verbale da trascrivere nel registro di cui all'art. 1136 codice civile inviandone copia a tutti i condomini che lo avessero a richiedere.

Ogni condomino può intervenire nell'assemblea anche a mezzo di rappresentante; quest'ultimo potrà rappresentare non più di due Condomini per ogni Assemblea.

#### **Art. 8**

L'Amministratore, almeno sette giorni prima dell'assemblea ordinaria, invierà a tutti i condomini il rendiconto della gestione chiusa al 31 dicembre di ogni anno e terrà a disposizione nel proprio ufficio, in visione ai condomini, i documenti relativi fino al giorno dell'assemblea.

#### **Art. 9**

L'assemblea sarà convocata in seduta straordinaria, con le norme vigenti per l'assemblea ordinaria ogni qualvolta i condomini o l'amministratore ritengano necessario deliberare su argomenti di urgenza o straordinari e quando ne sia stata fatta richiesta da tanti condomini che rappresentino almeno un sesto dei millesimi a norma della tabella allegata.

L'avviso di convocazione, preferibilmente a mezzo lettera raccomandata, deve essere comunicato ai condomini almeno sette giorni prima della data fissata per l'adunanza.

#### **Art. 10**

L'amministratore per fronteggiare le spese del condominio sarà fornito di fondi dai vari condomini nella misura che sarà fissata dall'assemblea.

All'uopo l'amministratore compilerà un bilancio preventivo delle spese per l'esercizio annuale e un progetto di ripartizione delle stesse fra i condomini in base alle tabelle millesimali in appendice, stabilendo inoltre le modalità di pagamento.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione che diviene esecutivo nonostante opposizione.

Chi subentrerà nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a sei mesi di quello precedente. L'obbligo di pagamento delle spese condominiali è sempre a carico dei proprietari delle unità immobiliari

anche in caso di locazione a terzi; i locatori dovranno dare preventiva comunicazione all'Amministratore degli avvicendamenti nel condominio fornendo tutti i dati necessari per l'aggiornamento dei registri; la notifica delle spese avverrà comunque al proprietario.

#### **Art. 11**

L'amministrazione dello stabile comprende oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso anche la gestione dei servizi dell'acqua potabile, dell'ascensore, delle assicurazioni per l'incendio e la responsabilità civile, delle imposte e tasse afferenti le porzioni di stabile comuni, dei servizi delle fognature e degli scarichi, ecc.

La suddivisione millesimale delle spese per i servizi elencati è regolata voce per voce dalle tabelle allegata.

Eventuali installazioni di tende parasole esterne o simili dovranno essere preventivamente sottoposte alla approvazione dell'Assemblea.

È vietata la chiusura di qualsiasi portico con vetrate e serramenti di ogni tipo.

#### **Art. 12**

L'eventuale installazione di inferriate metalliche a finestre e portefinestre potranno essere effettuate da ciascun proprietario, a propria cura e spese, senza chiedere autorizzazione all'assemblea dei condomini.

Le inferriate dovranno essere di disegno semplice e di colore scuro (antracite o canna di fucile).

#### **Art. 13**

I millesimi delle singole unità immobiliari per quanto concerne la proprietà sono stati calcolati in proporzione alle caratteristiche tipologiche ed ubicazionali di ogni unità con distinzione dell'uso differenziato delle parti comuni.

Le spese relative la gestione e manutenzione ordinaria dello spazio scoperto (di proprietà esclusiva del Municipio) saranno divise ed assegnate come per legge.

Le autorimesse acquistate da persone che non siano contemporaneamente proprietari di altre porzioni potranno illuminare i loro locali solo effettuando proprio allacciamento alla rete elettrica con relativo contatore autonomo; è vietato l'allaccio al contatore dei servizi generali.

**Art. 14**

Per tutto quanto non specificato nel presente regolamento si rimanda alle vigenti norme di Legge.

**Art. 15**

Il presente Regolamento viene trascritto presso la competente conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari e sarà ratificato dalla prima assemblea costitutiva.

**3:**

**PROSPETTI PER IL CALCOLO DELLE**  
**TABELLE MILLESIMALI**

QUADRO PER IL CALCOLO DEL VOLUME CONVENZIONALE E DELLA TABELLA MILLESIMALE GENERALE																		
n°	mapp	sub	descrizione	piano	sup. lorda	H media	coeff. di destinazione	volume (F*G*H)	Coefficienti							Vol. Conv. Totale (I*P)	Millesimi	Millesimi FINALI
									piano	prospicienza	luminosità	orientamento	rumorosità	panoramicità	totale coeff. (J*K*L*M*N*O)			
A	B	C	descrizione	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S

PALAZZINA PRINCIPALE																									
1	137	301	municipio	T	237,70	3,45	1,20	984,08	1,20	1,03	1,03	0,96	0,90	1,20	1,30	1279,63	507,19	<b>905,38</b>							
				1	128,76	3,20	1,20	494,44	1,10	1,03	1,03	0,96	0,90	1,20	1,19	589,36	233,60								
				2	127,74	2,50	1,20	383,22	1,00	1,03	1,03	0,96	0,90	1,20	1,08	415,26	164,59								
2	137	302	alloggio	T	3,40	3,45	1,00	11,73	1,20	1,03	1,03	0,96	0,90	1,20	1,30	15,25	6,05	<b>94,62</b>							
				1	64,65	2,90	1,00	187,49	1,10	1,03	1,03	0,96	0,90	1,20	1,19	223,48	88,58								
								mc								2060,95			mc			2522,99			1.000,00

PALAZZINA SECONDARIA																									
3	136	305	sala polivalente	T	1,60	2,55	1,10	4,49	1,20	1,10	1,03	0,96	1,00	1,00	1,29	5,80	11,86	<b>545,90</b>							
				1	81,79	2,45	1,10	220,42	1,10	1,10	1,03	0,96	1,00	1,00	1,18	261,08	534,04								
4	136	304	servizi Munic.	T	18,39	2,55	1,20	56,27	1,20	1,00	1,00	0,96	1,00	0,60	0,69	38,69	79,15	<b>79,15</b>							
5	136	303	autorimessa	T	21,60	2,55	0,80	44,06	1,20	1,10	1,10	0,96	1,00	1,00	1,39	61,10	124,98	<b>124,98</b>							
6	136	302	autorimessa	T	21,60	2,55	0,80	44,06	1,20	1,10	1,10	0,96	1,00	1,00	1,39	61,10	124,98	<b>124,98</b>							
7	136	301	autorimessa	T	21,60	2,55	0,80	44,06	1,20	1,10	1,10	0,96	1,00	1,00	1,39	61,10	124,98	<b>124,98</b>							
								mc								413,38			mc			488,88			1.000,00

Note:

la tabella "Palazzina principale" è da utilizzarsi per la ripartizione delle spese sulla porzione di immobile individuata nell'elaborato grafico con colore azzurro

la tabella "Palazzina secondaria" è da utilizzarsi per la ripartizione delle spese sulla porzione di immobile individuata nell'elaborato grafico con colore verde

<b>TABELLA SPECIALE N. 1</b>						
(per la suddivisione delle spese comuni a TUTTE le unità)						
n.	fg.	mapp.	sub.	destinazione	Volume conv.	<b>MILLESIMI</b>
1	9	137	301	municipio	2.284,26	<b>694,12</b>
2	9	137	302	alloggio	238,73	<b>72,54</b>
3	9	136	305	sala poliv.	545,90	<b>165,88</b>
4	9	136	304	servizi	38,69	<b>11,76</b>
5	9	136	303	garage	61,10	<b>18,57</b>
6	9	136	302	garage	61,10	<b>18,57</b>
7	9	136	301	garage	61,10	<b>18,57</b>
					3.290,88	1.000,00

<b>TABELLA SPECIALE N. 2</b>						
(per la suddivisione delle spese comuni esclusi garages)						
n.	fg.	mapp.	sub.	destinazione	Volume conv.	<b>MILLESIMI</b>
1	9	137	301	municipio	2.284,26	<b>735,06</b>
2	9	137	302	alloggio	238,73	<b>76,82</b>
3	9	136	305	sala poliv.	545,90	<b>175,67</b>
4	9	136	304	servizi	38,69	<b>12,45</b>
					3.107,58	1.000,00

Il precedente prospetto è stato elaborato sulla base dei seguenti dati:

<b>Tabella dei coefficienti:</b>													
destinazione		piano		prospicienza		luminosità		orientamento		rumorosità		panoramicità	
terziario	1,2	terra	1,2	su piazza	1,2	su piazza	1,2	nord	0,9	su piazza	0,8	su piazza	1,2
residenziale	1	primo	1,1	su cortile int.	1,1	su cortile int.	1,1	est	0,95	su cortile int.	1	su cortile int.	1
ricreazionale	1,1	secondo	1	su distacco	1	su distacco	1	sud	1	su distacco	0,9	su distacco	0,8
accessorio	0,8			su coperti	0,8	su coperti	0,8	ovest	0,97	media	0,9	su coperti	0,6
				media	1,03	media	1,03	media	0,96			media	0,9

**ESTRATTO MAPPA**

Fg. 9



