

---

via dell'artigianato 621 Follonica 0566 871001 P. Iva 01110580535 C.F. FRNSFN69A19E202Z

Relazione tecnica di conformità dell'unità immobiliare ubicata al piano primosottostrada del complesso "Borgo alla Fonte" Edificio 7 in località Puntone nel comune di Scarlino. Garage G5 foglio 40, particella 426, subalterno 22.

Io sottoscritto geom. Franchi Stefano iscritto al n° 850 dell'Albo dei Geometri della provincia di Grosseto, ho ricevuto incarico dal Rag. Fiorentini Sergio in qualità di Liquidatore Giudiziale del C.P. n.15/24 della cooperativa PLT produzione lavoro trasporti con sede in Scarlino località Scalo Via Verdi 7 cf. 00069240539, di redigere una relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale, dell'unità immobiliare ubicata al piano primosottostrada del complesso denominato "Borgo alla Fonte" Edificio 7 località Puntone nel comune di Scarlino.

Il fabbricato principale (Edificio 7) è stato costruito in forza del Permesso di costruire n°2369 in data 03/01/2008 rilasciato dal Responsabile del Settore Sviluppo ed Assetto del Territorio del Comune di Scarlino. In data 23/04/2012 è stata presentata al protocollo del comune di Scarlino lo stato di definitiva consistenza e la comunicazione di fine lavori evidenziando, però, che alcune categorie di lavori non erano ancora terminate. A completamento di tali lavori è stata presentata una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al Comune di Scarlino in data 07/09/2012. Tuttavia sia per l'intero fabbricato che per la singola unità immobiliare sono ancora da completare alcune opere, in assenza delle quali, non è stato possibile presentare "l'attestazione asseverata di agibilità" ai sensi degli articoli 149 e 150 della L. R. T. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Per il rilascio del Permesso a Costruire era stata richiesta la rateizzazione del pagamento degli oneri concessori da corrispondere al Comune di Scarlino e risulta ancora da saldare l'ultima rata del costo di costruzione che corrisponde

ad € 3292,92 che dovrà essere divisa in quota parte per ogni unità immobiliare lotto 7.

In data 10/09/2013 al n° 5730 è stata depositata presso il Genio Civile di Grosseto la Certificazione del collaudo statico relativo alla realizzazione della struttura in cemento armato.

Gli interventi ancora da realizzare sono:

- collegamento dell'impianto elettrico condominiale al vano di alloggiamento contatori. Sono presenti i pozzini ed i cavidotti, ma non sono presenti i cavi che dall'impianto condominiale esistente dovrebbero arrivare al vano contatori;
- Tappi dei pozzini della corsia dei garage;
- Pompa smaltimento acque meteoriche;

I lavori da realizzare e necessari per "l'attestazione asseverata di agibilità" rientrano nell'attività libera ai sensi dell'art. 136 della L. R. T. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

L'attestazione asseverata di agibilità" potrà essere richiesta anche per la singola unità immobiliare ai sensi dell'art. 150 della L. R. T. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

L'unità immobiliare in oggetto è un garage la cui superficie commerciale è di mq 31 ed è dotato di impianto elettrico ed impianto idraulico; la pavimentazione è di tipo "industriale" in calcestruzzo, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a faccia vista e la porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

Nella consistenza sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso immobiliare che sono rappresentati dalla viabilità carrabile, viabilità pedonale, aree a verde, piscina comune. La realizzazione delle parti comuni e delle opere di urbanizzazione è avvenuta in

seguito al rilascio del permesso a costruire n° 2334 del 18/06/2007 e successiva proroga ed al premesso a costruire in variante n° 2681 del 03/04/2013.

L'unità immobiliare risulta intestata in PIENA PROPRIETA' a PLT SOCIETA' COOPERATIVA con sede in SCARLINO (GR) c.f. 00069240539 ed individuata nel foglio 40, particella 426, subalterno 22, categoria C/6, classe 6^, consistenza 28 mq, rendita catastale € 82,43 in seguito all'accatastamento presentato presso l'ufficio del territorio di Grosseto al protocollo 68096 del 21/11/2016.

Quanto sopra descritto viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, usi, libero da servitù attive e passive, pertinenze e libero da ipoteche, arretrati di imposte e gravami pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta al Registro Generale n° 8582, registro particolare 1676 presentazione n° 84 del 13/06/2008 e relativa alla concessione a garanzia di mutuo condizionato relativo alle particelle 241, 304, 365 e 369 del catasto terreni del foglio 40. Dette particelle sono state soppresse e sostituite dalla particella 426, passata al catasto fabbricati con tipo mappale presentato ed approvato in data 26/06/2014 al n° di protocollo 54195/14.

Oltre al regolamento del condomino del lotto 7, che verrà redatto ed approvato dopo la costituzione dello stesso condominio, è necessario rispettare il regolamento del supercondominio dell'intero complesso registrato all'Agenzia delle Entrate, sportello di Follonica il 26/09/2014 al n° 3573 serie 3.

Sulla base delle suddette informazioni si dichiara la conformità urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto.

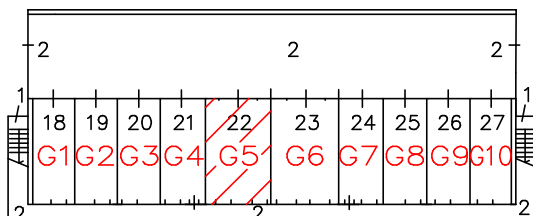
Il tecnico



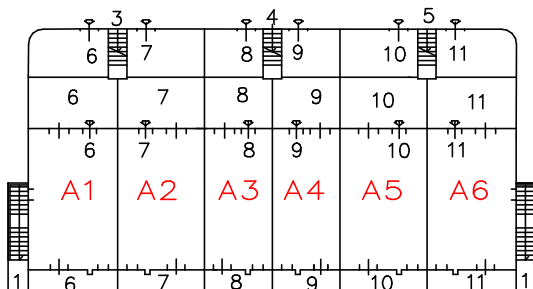
geom. Franchi Stefano

COMUNE DI SCARLINO  
ELABORATO PANIMETRICO  
FOGLIO 40 PARTICELLA 426

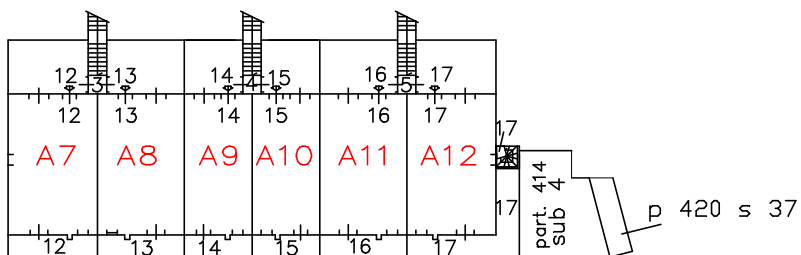
PIANO PRIMOSOTTOSTRADA



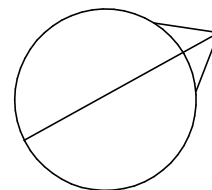
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0068096 del 21/11/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino

Localita' Podere Fonte Al Cerro (punto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 40

Particella: 426

Subalterno: 22

Compilata da:

Franchi Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Grosseto

N. 850

Scheda n. 1

Scala 1:200

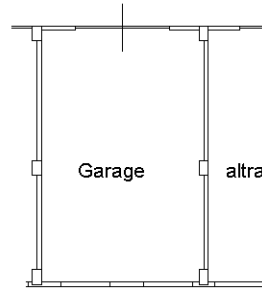
G5

# PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

H=2,40

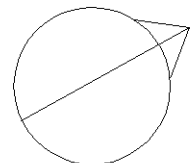
corsia comune

altra u.i.u.



Garage

altra u.i.u.



Ultima planimetria in atti

**Ispezione telematica**

n. T1 450680 del 07/06/2023  
Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34  
Richiedente FRNSFN Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8582  
Registro particolare n. 1676 Presentazione n. 84 del 13/06/2008

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 10/06/2008 Numero di repertorio 32789/14646  
Notaio GRAZIOSI SERGIO Codice fiscale GRZ SRG 56S04 H501 R  
Sede FOLLONICA (GR)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 0170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Capitale € 2.445.000,00 Tasso interesse annuo 5,657% Tasso interesse semestrale -  
Interessi € 2.445.000,00 Spese - Totale € 4.890.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 7 anni

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune I510 - SCARLINO (GR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 40 Particella 241 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 13 centiare  
Indirizzo LOC.FONTE AL CERRO N. civico -

Immobile n. 2  
Comune I510 - SCARLINO (GR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 40 Particella 304 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 61 centiare  
Indirizzo LOC.FONTE AL CERRO N. civico -

---

**Ispezione telematica**

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676

Presentazione n. 84 del 13/06/2008

---

**Immobile n. 3**

Comune I510 - SCARLINO (GR)

Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 365

Natura T - TERRENO

Indirizzo LOC.FONTE AL CERRO

Subalterno -

Consistenza 2 are 48 centiare

N. civico -

---

**Immobile n. 4**

Comune I510 - SCARLINO (GR)

Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 369

Natura T - TERRENO

Indirizzo LOC.FONTE AL CERRO

Subalterno -

Consistenza 1 are 5 centiare

N. civico -

---

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA

Sede NOVARA (NO)

Codice fiscale 01848410039

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale PLT SOCIETA' COOPERATIVA

Sede SCARLINO (GR)

Codice fiscale 00069240539

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

1. LA BANCA MUTUANTE CONCEDE, AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL T.U. 385/93 ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UN MUTUO A MEDIO TERMINE PER L'IMPORTO DI EURO 2.445.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOQUARANTACINQUEMILA VIRGOLA ZEROZERO) DA ESTINGUERSI IN MESI 84 OLTRE AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, DA INTENDERSI CON ASSUNZIONE DI IMPEGNO A FERMO DA PARTE DELLA BANCA SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 9 DEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI", GARANTITO DA ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DI 1 GRADO SUI BENI DI SEGUITO DESCRITTI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

**Ispezione telematica**

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676

Presentazione n. 84 del 13/06/2008

"PLT SOCIETA' COOPERATIVA". LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL MUTUO E' STATO RICHIESTO PER LA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA' POSTO IN LOCALITA' FONTE AL CERRO CHE SI OBBLIGA AD ULTIMARE ENTRO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E PER LA REALIZZAZIONE DI TALE SCOPO IL MUTUO VIENE ACCORDATO DALLA BANCA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI RICEVERE, SULL'IMPORTO GLOBALE DEL MUTUO DI EURO 2.445.000,00, QUI ALL'ATTO MEDIANTE ACCREDITO SUL PROPRIO CONTO CORRENTE N. 1377 IN ESSERE PRESSO LA DIPENDENZA DI SCARLINO SCALO, LA SOMMA DI EURO 750.000,00 (SETTECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) DELLA QUALE RILASCIATA ORA, COL PRESENTE ATTO, AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA, RICONOSCENDOSI PER CIO' STESSO DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA BANCA MUTUANTE ED OBBLIGATA AL RIMBORSO SECONDO QUANTO PREVISTO NEL SUCCESSIVO ART. 3). 1.2 LL RESIDUO IMPORTO DEL MUTUO VERRA' EROGATO DALLA BANCA ENTRO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO AVENTE DURATA PARI ALLA FRAZIONE DI TRIMESTRE SOLARE IN CORSO PIU' ALTRI 12 TRIMESTRI SOLARI SUCCESSIVI IN UNA O PIU' SOLUZIONI MEDIANTE VERSAMENTI RATEALI ALLORCHE' IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE / RISTRUTTURAZIONE, PER LO STATO DI AVANZAMENTO LAVORI ESEGUITI, COSTITUISCA IDONEA GARANZIA. LE SPESE PER EVENTUALI ACCERTAMENTI DELLO STATO DEI LAVORI, A TERMINI E SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALL'ART.4) DEL CAPITOLATO, SONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. LE SUCCESSIVE EROGAZIONI VERRANNO EFFETTUATE, SALVO DIVERSO ACCORDO, MEDIANTE STIPULAZIONE DI ATTI PUBBLICI DI QUIETANZA. QUALORA I LAVORI SIANO ULTIMATI IN ANTICIPO RISPETTO AI TEMPI ORIGINARIAMENTE PREVISTI, SU RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA LA BANCA MUTUANTE AVRA' LA FACOLTA' DI EROGARE L'INTERO IMPORTO RESIDUO PRIMA DEL TERMINE SUINDICATO OVVERO POTRA' CONCEDERE UNA RIDUZIONE DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI CUI SOPRA. 2) IL MUTUO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1) VIENE CONCESSO SOTTO L'OSSERVAZIONE DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI CHE DISCIPLINANO LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO, NONCHE' DI TUTTE LE ALTRE NORME CHE POTRANNO ESSERE IN FUTURO EMANATE IN MATERIA, ED E' REGOLATO DALLE CONDIZIONI E DAI PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI" CHE, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE, SI ALLEGA, FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI, ANCHE PER APPROVAZIONE SPECIFICA AGLI EFFETTI DEGLI ARTT.1341 E 1342 COD.CIV DELLE CLAUSOLE ONEROSE IN ESSO RIPORTATE, E DA ME NOTAIO, SOTTO LA LETTERA "B" AL PRESENTE ATTO, AFFINCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. CONFORMEMENTE ALLE NORME IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, DI CUI ALLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E ALLE SUCCESSIVE ISTRUZIONI DI VIGILANZA DELLA BANCA D'ITALIA, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C" - FIRMATO DAI CONTRAENTI E DA ME NOTAIO, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE, - IL DOCUMENTO DI SINTESI, NEL QUALE SONO RIPORTATE LE CONDIZIONI MASSIME APPLICABILI ALLA PRESENTE OPERAZIONE. 3) IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO DURANTE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 6 (SEI), PUNTO 1 (UNO): - 0,80 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA - IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 4,857% - E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DEL 5,657% (IN LETTERE), ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE TRIMESTRALMENTE. B) TASSO DI INTERESSE APPLICATO DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO 6 (SEI),



**Ispezione telematica**

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676

Presentazione n. 84 del 13/06/2008

PUNTO 2 (DUE): - 1,10 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE, COME SOPRA RILEVATO. NEL MESE IN CORSO VIENE APPLICATA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE. IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUIZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 1,00 (UNO) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA (DEL MESE) ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA. FERME RESTANDO LE PREVISIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 7, NELL'EVENTUALITA' DI FRAZIONAMENTO E CONSEGUENTE SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO, SI RENDERANNO APPLICABILI LE SEGUENTI CONDIZIONI MASSIME DI TASSO D'INTERESSE, COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA L. 108/96: -- PER OPERAZIONI REGOLATE A TASSO VARIABILE: IN CASO DI UNITA' IMMOBILIARE DA ADIBIRE AD ABITAZIONE: - 1,50 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 10 ANNI; - 1,75 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 15 ANNI; - 2,00 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO IN CASO DI DURATA FINO A 20 ANNI; IN CASO DI UNITA' IMMOBILIARE CON ALTRE DESTINAZIONI (NEGOZI, UFFICI, ECC.): - 1,50 PUNTI IN PIU' DEL PARAMETRO COME SOPRA SPECIFICATO; -- PER OPERAZIONI REGOLATE A TASSO FISSO: 2 PUNTI IN PIU' DELL'EUROIRS DI PARI PERIODO, TEMPO PER TEMPO VIGENTE. IN TALI EVENTUALITA' ANCHE LA DURATA DEL MUTUO POTRA' ESSRE PROROGATA FINO AD UN MASSIMO DI ANNI 20 (VENTI) DALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO. IN OGNI CASO VALGONO LE ALTRE CLAUSOLE E CONDIZIONI PREVISTE NEL PRESENTE CONTRATTO. C) SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE SEGUENTI CONDIZIONI E SPESE: - PER ISTRUTTORIA PARI A EURO 1.250,00; - IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/73, NELLA MISURA DI EURO 6.112,50 CORRISPOSTE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA PROPORZIONALMENTE ALLE SOMME VIA VIA EROGATE; - PER INCASSO RATA PARI A EURO 2,75; - PER AVVISATURA (PREVISTE QUALORA IL PAGAMENTO DELLE RATE NON AVVENGA MEDIANTE ADDEBITO IN CONTO CORRENTE) NELLA MISURA DI EURO 3,00; - PER LA I PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA: EURO 300,00; PER PERIZIE SUCCESSIVE: EURO 150,00; - BOLLI POSTALI, IMPOSTE DIVERSE DA QUELLE SOPRAINDICATE, IN MISURA COME PER LEGGE; - PER MANCATA EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE: 0,00% SULL'IMPORTO NON EROGATO; - COMMISSIONI DI ACCOLLO EURO 200,00 A CARICO DELL'ACCOLLANTE. LE SOMME DOVUTE IN CORSO DI RAPPORTO, SARANNO PAGATE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA, OVE NON DIVERSAMENTE PREVISTO, MEDIANTE MAGGIORAZIONE, PER IL CORRISPONDENTE IMPORTO, DELL'AMMONTARE DELLE RATE DI RIMBORSO. D) IL CONTRATTO E' INOLTRE REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE RIPORTATE NELLA "TABELLA SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE", ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SUB) "D" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. L'ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) CORRISPONDE AL 6,0619%. 4) LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL MUTUO - DIVERSE DAL TASSO DI INTERESSE- RISULTANTI DALLA TABELLA 'SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE', ALLEGATA AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "E" DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, NONCHE' LE CONDIZIONI ECONOMICHE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3, LETTERA C), AD ECCEZIONE DELLE SPESE ISTRUTTORIE, RISPETTANDO IN CASO DI VARIAZIONI IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI, AI SENSI DELL'ART. 118 DEL TESTO UNICO BANCARIO; IL CLIENTE APPROVA SPECIFICAMENTE TALE FACOLTA' DELLA BANCA AI SENSI DELL'ART.

**Ispezione telematica**

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676

Presentazione n. 84 del 13/06/2008

117, COMMA 5 DEL CITATO TESTO UNICO. 5) LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE, ALLE DATE FISSATE, LE SOMME TUTTE DOVUTE IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO. SARANNO CONTEGGIATI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PREVISTA, DAL GIORNO DEL DOVUTO PAGAMENTO E FINO A QUELLO DEL PAGAMENTO EFFETTIVO, IN CASO DI: - MANCATO PAGAMENTO A SCADENZA DELLE PREVISTE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO; - CESSAZIONE DEL RAPPORTO, IN SEGUITO A DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, O PER QUALSIVOGLIA ALTRA CAUSA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA DELIBERA CICR DEL 9.2.2000. L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DELL'ATTO DI FINANZIAMENTO NON POTRA' ESSERE RITARDATO NEPPURE NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA E/O I GARANTI SOLLEVASSERO CONTESTAZIONE IN VIA GIUDIZIARIA O STRAGIUDIZIARIA. 6) LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA IN 84 MESI, OLTRE AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. 6.1) NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO E CIOE' DA OGGI FINO ALLA FINE DEL 12 TRIMESTRE SOLARE SUCCESSIVO A QUELLO CORRENTE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE SULLE SOMME EROGATE I SOLI INTERESSI COMMISURATI ATTUALMENTE ALLA RAGIONE NOMINALE ANNUA DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3) LETT. A). GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI ALLA BANCA DALLA PARTE MUTUATARIA IN VIA POSTICIPATA MEDIANTE RIMBORSO DI N.13 RATE, SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO. 6.2) SUCCESSIVAMENTE, NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO, LA SOMMA EROGATA VERRA' RIMBORSATA DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 28 RATE POSTICIPATE CALCOLATE SECONDO IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO (O FRANCESE), COMPRENSIVE DI IMPORTO CAPITALE E DI INTERESSI, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 33.044,53 SCADENTI LA PRIMA IL 30 SETTEMBRE 2011 E L'ULTIMA IL 30 GIUGNO 2018, COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, FIRMATO DALLE PARTI, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "E" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI. ALL'ATTO DELL'EROGAZIONE DEGLI ULTERIORI IMPORTI LA BANCA PROVVEDERA' A MODIFICARE L'AMMONTARE DELLE RATE IN RELAZIONE ALLE SOMME EFFETTIVAMENTE E COMPLESSIVAMENTE EROGATE, SECONDO QUANTO PRECISATO NELL'ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA, DANDONE COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA. LA BANCA HA LA FACOLTA', MA NON L'OBBLIGO, DI ADDEBITARE ALLE SINGOLE SCADENZE, SUL CONTO CORRENTE CHE LA STESSA PARTE MUTUATARIA INTRATTIENE PRESSO LA BANCA MUTUANTE, LE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, ANCHE ALLO SCOPERTO; ANALOGAMENTE LA BANCA HA FACOLTA' DI PROVVEDERE PER IL RECUPERO DI OGNI ALTRO IMPORTO AD ESSA DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO. 7) AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.39, 6 COMMA DEL T.U. 385/93, LA PARTE MUTUATARIA SI RISERVA FIN D'ORA DI RICHIEDERE LA SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO ED IL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA, CHE SARANNO EFFETTUATI IN RELAZIONE ALLA PERCENTUALE DEL MUTUO CONCESSO ED AL VALORE DELLE SINGOLE PORZIONI IMMOBILIARI RICONOSCIUTO DALLA BANCA; IL TUTTO A SPESE DELLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE, QUALORA GLI ACCOLLI DELLE QUOTE DI MUTUO, RISULTANTI DALLA SUDDIVISIONE E FRAZIONAMENTO DEL MEDESIMO, NON AVVENISSERO ENTRO IL TERMINE DEL 24 MESE DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO SARA' FACOLTA' DELLA BANCA: - RISOLVERE IL CONTRATTO, CON LE MODALITA' E GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 9 DEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI", SENZA APPLICAZIONE DI COMMISSIONI O PENALITA'; OVVERO, IN ALTERNATIVA, - CONSENTIRNE IL MANTENIMENTO, CON RIDUZIONE DELLA DURATA ORIGINARIA DEL MUTUO, LA CUI SCADENZA VIENE FISSATA AL TERMINE DEL 72 MESE DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO; CON RIFERIMENTO A TALI IPOTESI, LA PARTE

**Ispezione telematica**

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 8582

Registro particolare n. 1676

Presentazione n. 84 del 13/06/2008

MUTUATARIA SI IMPEGNA SIN D'ORA A SOTTOSCRIVERE LO SPECIFICO ATTO DI RIDUZIONE. 8) IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO, AI TERMINI DI CUI ALL'ART. 11 DEL CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, OLTRE AL CAPITALE, GLI INTERESSI E GLI ALTRI ONERI MATURATI, SECONDO LE MODALITA' DA CONVENIRSI CON LA BANCA STESSA, ANCHE UNA COMMISSIONE PARI AL 0,00% DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE ESTINTO IN LINEA CAPITALE, CORRISPONDENTE A EURO 0,00 PER MILLE (1.000 X 0,00 : 100). DETTA COMMISSIONE NON VERRA' APPLICATA QUALORA L'ESTINZIONE ANTICIPATA DOVESSE AVVENIRE DURANTE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E PRIMA DELL'ACCOLLO. DETTA COMMISSIONE NON VERRA' INOLTRE APPLICATA NEI CASI PREVISTI DALL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE 2 APRILE 2007 N. 40. 9) PREMesso CHE - AI SENSI DEL 4 COMMA DELL'ART.39 DEL T.U. 385/93 - L'IPOTECA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO NON E' ASSOGGETTATA A REVOCATORIA FALLIMENTARE QUANDO SIA STATA ISCRITTA 10 GIORNI PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CHE AI PAGAMENTI EFFETTUATI A FRONTE DELL'OPERAZIONE DI CREDITO FONDIARIO NON SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.67 DEL R.D. 16/3/42 N.267, A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO DALLA PARTE MUTUATARIA E DAI GARANTI VERSO LA BANCA - IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI E/O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DELL'OPERAZIONE DI MUTUO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA - ED IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 4.890.000,00 (QUATTROMILIONIOTTOCENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) DELLA QUALE EURO 2.445.000,00 A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO E EURO 2.445.000,00 A GARANZIA DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI CORRISPETTIVI E DI MORA PER IL PERIODO MASSIMO CONSENTITO COME PER LEGGE, DOVUTI A TERMINI DEL PRECEDENTE ART.3; DEL RIMBORSO DELLE SPESE, IVI INCLUSE QUELLE D'ATTO NONCHE' QUELLE PER IL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA OVE ANTICIPATE DALLA BANCA, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI SIA RIPETIBILI CHE IRRIPETIBILI ANCHE SE PER LEGGE POSTI A CARICO DELLA BANCA MUTUANTE CHE LA STESSA DOVESSE SOSTENERE PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO, E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2855 1 COMMA COD. CIV., NONCHE' DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER EVENTUALI ONERI DI CUI ALL'ART. 8 DEL CAPITOLATO, LA SOCIETA' "PLT SOCIETA' COOPERATIVA" COME SOPRA RAPPRESENTATA, MENTRE GARANTISCE L'ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DESCRITTI DI SEGUITO, ED ASSICURA LA LIBERTA' DEI BENI MEDESIMI DA QUALSIASI GRAVAME PREGIUDIZIEVOLE ED IN PARTICOLARE DA IPOTECHE, PRIVILEGI, TRASCRIZIONI DI QUALSIASI NATURA, CANONI E LIVELLI COMUNQUE VANTATI DA TERZI, AD ECCEZIONE DELLA IPOTECA ISCRITTA A GROSSETO IL 4 AGOSTO 2003 AL N.2423 A FAVORE DELLA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA A GARANZIA DI UN MUTUO AD OGGI ESTINTO E PER IL QUALE E' STATA RICHIESTA LA RELATIVA CANCELLAZIONE CONCEDE IPOTECA DI 1 GRADO ALLA BANCA MUTUANTE, CHE ACCETTA, SUI BENI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE CONTRATTO CON OGNI LORO ACCESSIONE E PERTINENZA ATTUALE O FUTURA E FABBRICA ATTUALE E/O COSTRUENDA A MENTE DELL'ART. 2811 COD.CIV.. L'IPOTECA DI CUI SOPRA DOVRA' CONSEGUIRE IL 1 GRADO, E, NEL TERMINE DI 30 GIORNI, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' FORNIRE ALLA BANCA LA CERTIFICAZIONE DEL COMPETENTE CONSERVATORE RIGUARDANTE L'AVVENUTA ISCRIZIONE, NONCHE' LA DICHIARAZIONE NOTARILE ATTESTANTE IL GRADO CONSEGUITO E COPIA DELL'ATTO DI MUTUO IN FORMA ESECUTIVA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. 9 BIS) INOLTRE, A MAGGIOR GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE MUTUATARIA, NONCHE' DAI SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO I SIGNORI CARLINI BRUNO E CARLINI MARIA GIUSEPPINA, COME SOPRA

---

**Ispezione telematica**

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione***Registro generale n.* 8582*Registro particolare n.* 1676*Presentazione n. 84 del 13/06/2008*

---

RAPPRESENTATI, SI COSTITUISCONO FIDEJUSSORI AL SOLO SCOPO DI TENERE INDENNE LA BANCA MUTUANTE DAI RISCHI DERIVANTI DA: A) ESERCIZIO DELL'AZIONE DI RIDUZIONE PER LESIONE DI LEGITTIMA EX ART.555 C.C.; B) REVOCA DELLA DONAZIONE EX ART.800 E SEGG. C.C.; C) EVIZIONE DELLA COSA DONATA EX ART.797 C.C.. 10) IL PRESENTE CONTRATTO FRUISCE DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO PREVISTO DALL'ART. 15 DEL TITOLO IV DEL D.P.R. 29/9/73 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI. 11) TUTTE LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO, PREMESSE ED ALLEGATI COMPRESI, SONO ESSENZIALI ED INSCINDIBILI; AGGIUNTE E MODIFICHE ALLE PATTUZIONI QUI CONTENUTE NON POSSONO ESSERE PROVATE CHE PER ISCRITTO. 12) PER OGNI EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ALL'INDIRIZZO SOPRAINDICATO. SALVO DIVERSA COMUNICAZIONE SCRITTA, L'INVIO DI LETTERE, LE EVENTUALI NOTIFICHE E QUALUNQUE ALTRA DICHIARAZIONE O COMUNICAZIONE DELLA BANCA SARANNO FATTE ALLA PARTE MUTUATARIA CON PIENO EFFETTO PRESSO TALE DOMICILIO. AGLI EFFETTI DELL'ART.39 COMMA 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/93 N 385. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE SEDE CENTRALE IN NOVARA, VIA NEGRONI, N. 12.

## Ispezione telematica

n. T1 450680 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 21:41:34

Richiedente FRNSFN

Tassa versata € 3,60

## Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione      Numero di registro particolare      1676      del 13/06/2008

### Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 14/04/2009      Servizio di P.I. di GROSSETO  
Registro particolare n. 843      Registro generale n. 5365  
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2010      Servizio di P.I. di GROSSETO  
Registro particolare n. 37      Registro generale n. 207  
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 17/08/2010      Servizio di P.I. di GROSSETO  
Registro particolare n. 1849      Registro generale n. 12378  
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2010      Servizio di P.I. di GROSSETO  
Registro particolare n. 2523      Registro generale n. 17289  
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2011      Servizio di P.I. di GROSSETO  
Registro particolare n. 1630      Registro generale n. 13222  
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2012      Servizio di P.I. di GROSSETO  
Registro particolare n. 81      Registro generale n. 459  
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

### Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

### Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

# Comune di Scarlino

Provincia di Grosseto

## Complesso Residenziale “Borgo alla Fonte”

### Regolamento di supercondominio

#### PROPRIETA'

Borgo alla Fonte Srl  
Via Monteleoni 58/a  
58100 Grosseto  
P. IVA e C.F. n°01351160534

PLT Società Cooperativa  
Via Verdi 7  
58020 Scarlino Scalo GR  
P. IVA e C.F. n°00069240539

La Viola Srl  
Via Della Repubblica 5  
58020 Scarlino GR  
P. IVA e C.F. n°01376860530

Meta Costruzioni Srl  
Via Mosca 2  
58022 Follonica GR  
P. IVA e C.F. n°01369080534

## Regolamento di supercondominio

### **Articolo 1 – costituzione del Supercondominio**

Si costituisce il **Supercondominio Borgo Alla Fonte** sito in Comune di Scarlino, Frazione Puntone, Località Fonte Al Cerro.

Il presente Regolamento, redatto e deliberato dalle Società Costruttrici ed attuali proprietarie dei singoli edifici, come indicato al successivo Articolo 2, disciplina i diritti e gli obblighi dei Condomini dei singoli edifici circa l'uso delle cose comuni del supercondominio, i limiti all'uso delle stesse in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'intero Complesso.

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

Il presente regolamento è fin d'ora vincolante anche per l'Edificio 4 e per l'Edificio 5 che, una volta realizzati, entreranno a far parte del Supercondominio.

### **Articolo 2 – composizione del Supercondominio**

Il presente regolamento disciplina tutti i rapporti supercondominiali inerenti i seguenti condominii del Complesso denominato "Borgo alla Fonte" sito in Località Fonte al Cerro in Comune di Scarlino:

CONDOMINIO	PROPRIETA'	RIFERIMENTI CATASTALI
Edificio 1	La Viola Srl	Foglio 40 particella 415
Edificio 2	PLT Società Coop.	Foglio 40 particella 405
Edificio 3	Borgo alla Fonte Srl	Foglio 40 particella 417
Edificio 6	Borgo alla Fonte Srl	Foglio 40 particella 420
Edificio 7	PLT Società Coop.	Foglio 40 particella 426
Edificio 8	Meta Costruzioni Srl	Foglio 40 particella 413

Tutti gli Edifici formano autonomi condominii, ciascuno disciplinato da un proprio regolamento interno con gestione economica separata (anche agli effetti del riparto spese) e con autonomo elenco delle parti comuni di spettanza esclusiva ai condomini di ciascun fabbricato.

I regolamenti di condominio dei singoli Edifici non potranno in alcun modo contenere norme in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento Supercondominiale.

Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

### **Articolo 3 – uso delle unità immobiliari**

Le singole unità immobiliari dei condominii facenti parte del Complesso, come meglio descritto al precedente articolo 1) devono essere esclusivamente adibite ad uso abitazione e ad autorimesse private.

È vietato destinare gli appartamenti a qualunque uso o destinazione contraria alla moralità, al buon costume, all'igiene, alla tranquillità ed al decoro degli Edifici.

#### **Articolo 4 – cose comuni e indivisibili**

Sono di proprietà comune del supercondominio, in modo indivisibile ed inalienabile, e dovranno restare indivisi al servizio degli edifici le seguenti aree individuate nella planimetria allegata al presente regolamento sotto la lettera “A” :

a) l'area adibita a viabilità carrabile colorata in **azzurro** ed individuata catastalmente al Foglio 40 particelle 371-307-361p-376p-335-306-414p-366-367-228-410p-238-231p-234-244-252-265-260p-271-287-325-313;

b) il giardino interno con la piscina colorato in **verde chiaro** ed individuata catastalmente al Foglio 40 particelle 356p-111p-358-414p-374p-359p-406p-407p;

c) i marciapiedi ed i camminamenti colorati in **giallo** ed individuati catastalmente al Foglio 40 particelle 361p-376p-414p-111p-356p-406p-410p-407p-359p-409-412-416-411p-408p-266-374p;

d) le aree a verde colorato in **verde scuro** ed individuate catastalmente al Foglio 40 particelle 230-233-235-232-237-236-246-254-257-260p-231p;

e) le aree destinate a posti auto in proprietà comune dei singoli condomini colorate in **arancione** ed individuate catastalmente al Foglio 40 particelle 312p-411p-291p-408p-275p-260p;

f) i locali tecnici ed i relativi impianti della piscina situati al piano interrato nell'area tra gli Edifici 6 e 7;

g) le aree corrispondenti al “fosso di scolo” della cassa d'espansione individuate catastalmente al Foglio 40 particelle 219, 258, 261, 272, 288, 310 e 322.

Sono inoltre di proprietà comune del supercondominio, in modo indivisibile ed inalienabile, e dovranno restare indivisi al servizio degli edifici gli impianti ed i servizi di carattere generale e comuni ai condomini del Complesso fra i quali:

h) l'impianto per l'illuminazione delle strade, dei camminamenti e del giardino interno;

i) l'impianto dell'acqua che serve per l'uso del giardino, con tutte le relative installazioni ed attrezzature (tubazioni, idranti, autoclave ecc.);

l) la rete di distribuzione dell'acqua potabile dal contatore generale del Gestore del servizio fino ai contatori rappresentanti l'utenze dei singoli condomini.

I posti auto di cui al punto e) potranno essere recintati o dotati di copertura secondo i criteri uniformati ed indicati dall'assemblea del supercondominio ma non potranno essere per nessun motivo ceduti in proprietà o in uso ad estranei del supercondominio.

Rimangono di proprietà ed uso esclusivo dei condomini di ogni singolo edificio (salve le eccezioni di cui al presente regolamento o indicate nei titoli di acquisto):

m) l'area sulla quale sorge ciascun edificio corrispondente alle porzioni colorate in tinta **marrone** nella planimetria allegata sotto la lettera “A”;

n) le costruzioni, pertinenze ed accessioni esistenti sulle porzioni di area di cui alla precedente lettera a), salvo che dal titolo o dal presente regolamento risulti altrimenti;

o) tutte le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e



godimento esclusivi di ogni singolo fabbricato, salve le deroghe espressamente contenute nel presente regolamento o nei titoli di acquisto.

#### **Articolo 5 – manutenzione delle parti comuni**

Alla manutenzione ordinaria ed alla conservazione delle parti comuni supercondominiali provvede l'Amministratore del Supercondominio.

Sono spese “supercondominiali” quelle inerenti all’uso dei beni comuni supercondominiali, nonché quelle che hanno lo scopo di mantenere in efficienza la proprietà supercondominiale, comprese le pulizie delle strade, dei marciapiedi e dei viali, e così pure le riparazioni sia ordinarie che straordinarie degli enti comuni supercondominiali.

Il Supercondominio ha l’obbligo di eseguire, con personale specializzato, tutte le opere necessarie al mantenimento dell’area adibita a giardino (tappeti verdi, viali, aiuole, fiori, cespugli, alberi anche di alto fusto, campi da giuoco per bambini ecc.) al fine di mantenere un’area formante un complesso armonico, decoroso ed esteticamente riposante.

#### **Articolo 6 – ripartizione delle spese supercondominiali**

Il riparto delle spese supercondominiali (illuminazione, irrigazione, spese generali ecc.) è effettuato secondo le quote millesimali per ciascun fabbricato, indicate nella tabella allegata sotto la lettera “B” e ciò indipendentemente dall’uso che ciascun fabbricato possa farne o dalla diretta utilità o meno che ciascun fabbricato possa trarne. In seno ad ogni fabbricato, la quota delle spese comuni supercondominiali di spettanza del fabbricato è ripartita fra i proprietari delle singole porzioni del fabbricato medesimo secondo quanto stabilito nel regolamento interno di condominio.

Il Supercondominio provvederà inoltre a ripartire i consumi dell’acqua potabile per ogni singola utenza. Le spese fisse saranno addebitate in parti uguali mentre le spese variabili (consumi) saranno addebitate proporzionalmente a quanto indicato dai contatori installati per i singoli appartamenti e gli altri locali.

L’Assemblea può adottare un criterio diverso di ripartizione, per la suddivisione delle spese derivanti da consumi anteriori all’applicazione del presente Regolamento.

Ciascun Condominio ripartirà le spese di spettanza del proprio fabbricato fra i proprietari delle singole porzioni del fabbricato medesimo secondo quanto stabilito nel regolamento interno di condominio.

#### **Articolo 7 – ripartizione delle spese di manutenzione**

Le spese per la manutenzione ordinaria, straordinaria, migliorie e quant’altro relative alle zone elencate e descritte al precedente articolo 3, così come quelle degli impianti ed i servizi generali elencate nello stesso articolo, sarà ripartita tra gli Edifici facenti parte del complesso come indicato nella tabella millesimale allegata al presente regolamento supercondominiale sotto la lettera “B”.

### **Articolo 8 – Assemblea del Supercondominio**

L'Assemblea del Supercondominio sarà formata da tutti i Condomini dei singoli Edifici. Nel caso che il numero dei Condomini risulti maggiore di sessanta l'Assemblea sarà formata da un rappresentante per ogni singolo Condominio (articolo 1117bis C.C.) e provvederà alla gestione ordinaria ed alla nomina dell'Amministratore del Supercondominio.

Per le delibere di carattere straordinario l'Assemblea dovrà comunque essere costituita da tutti i Condomini con le maggioranze previste dal successivo Articolo 11.

L'Assemblea è convocata dall'Amministratore del Supercondominio ed è presieduta da persona designata tra gli intervenuti.

### **Articolo 9 – compiti dell'Assemblea**

L'Assemblea, costituita nelle forme e nei modi descritti al precedente articolo 8, delibera e dispone – con effetto obbligatorio e vincolante nei confronti di tutti i partecipanti al supercondominio, anche se dissenzienti – tutte le opere di manutenzione straordinaria ed in genere tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior godimento dei beni di proprietà supercondominiale.

L'assemblea del supercondominio provvede:

- a) alla nomina ed alla revoca dell'amministratore del supercondominio e alla sua retribuzione;
- b) alla nomina ed alla revoca del consiglio di supercondominio di cui al successivo Articolo 16;
- c) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra gli edifici del supercondominio;
- d) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego dell'eventuale residuo attivo della gestione;
- e) all'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni di cui al precedente articolo 10, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- f) a quant'altro stabilito dalla legge o previsto dal presente regolamento.

Spetta inoltre all'Assemblea Supercondominiale la decisione in merito alla realizzazione di innovazioni e migliorie estetiche degli edifici.

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

### **Articolo 10 – convocazione dell'Assemblea**

L'assemblea di supercondominio è convocata, in prima ed in seconda convocazione, mediante avviso contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo o dell'ora della riunione. Tra la prima e la seconda convocazione devono trascorrere almeno 24 ore ma non più di dieci giorni.

Chi ha diritto di intervenire alla riunione può farsi rappresentare con delega scritta.  
In prima convocazione l'assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti partecipanti che rappresentino almeno i due terzi delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B" ed almeno i due terzi del numero dei rappresentanti dei condominii.

### **Articolo 11 – deliberazioni dell'Assemblea**

L'Assemblea è regolarmente costituita:

- a) in prima convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B";
- b) in seconda convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B";

In prima convocazione le deliberazioni dell'assemblea sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e più della metà delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B".

In seconda convocazione le deliberazioni dell'assemblea sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e più di un terzo delle quote della tabella millesimale allegata al presente regolamento sotto la lettera "B".

Sia in prima che in seconda convocazione le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, ovvero le deliberazioni che concernono riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con le maggioranze stabilite dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dall'Articolo 6 del presente regolamento devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei rappresentanti del supercondominio ed i due terzi delle quote millesimali di proprietà sulle parti comuni supercondominiali.

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

L'assemblea non può in alcun modo menomare i diritti di ciascun partecipante al supercondominio, i quali risultino dal presente regolamento, dai titoli di acquisto e dalle convenzioni, né modificare la destinazione delle parti comuni supercondominiali ed in genere la destinazione degli edifici supercondominiali.

Le deliberazioni prese dall'assemblea, a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie per tutti i partecipanti al supercondominio, anche se dissenzienti.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al presente regolamento supercondominiale, ogni avente diritto può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende il provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni decorrenti dalla data di comunicazione della deliberazione.

## **Articolo 12 – Amministratore del Supercondominio**

L'amministratore del supercondominio è nominato dall'assemblea supercondominiale. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'Autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più titolari dei condomini del supercondominio.

L'amministratore del supercondominio dura in carica un anno, è rieleggibile, e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea supercondominiale.

L'amministratore può inoltre essere revocato dall'Autorità giudiziaria nei casi previsti dall'art. 1129, Codice civile.

## **Articolo 13 – compiti dell'Amministratore**

L'amministratore del supercondominio deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea supercondominiale e curare l'osservanza del presente regolamento;
- b) disciplinare l'uso delle cose di proprietà comune supercondominiale e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i partecipanti;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni supercondominiali e per l'esercizio dei servizi comuni;
- d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni supercondominiali;
- e) rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno;
- f) rappresentare il supercondominio nei limiti dei poteri conferitigli dal presente regolamento ed agire in giudizio sia contro partecipanti al supercondominio, sia contro terzi.

L'amministratore del supercondominio può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni supercondominiali; a lui sono notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

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

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

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

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i partecipanti al supercondominio.

Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea supercondominiale, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 18 del presente regolamento.

## **Articolo 14 – spese non autorizzate**

Il partecipante al supercondominio, che ha effettuato spese per le cose comuni

supercondominiali senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea supercondominiale, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

### **Articolo 15 – esercizio supercondominiale**

La gestione del supercondominio inizierà il 1° giugno di ogni anno e si chiuderà il 31 maggio dell'anno successivo.

Entro i tre mesi successivi alla chiusura di ciascun esercizio, l'amministratore dovrà convocare l'assemblea di supercondominio per l'approvazione del rendiconto annuale e del preventivo per l'esercizio successivo.

Unitamente all'avviso di convocazione per detta assemblea, dovrà essere inviato a ciascun partecipante al supercondominio – a cura dell'amministratore – una copia del rendiconto ed una copia del preventivo.

### **Articolo 16 – Consiglio del Supercondominio**

Il Consiglio di supercondominio è composto da otto partecipanti al supercondominio, eletti dall'assemblea la quale dovrà obbligatoriamente sceglierli fra i condomini di tutti gli edifici affinché nessun singolo condominio rimanga escluso.

Il Consiglio di supercondominio dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'amministratore del supercondominio che lo convocherà almeno ogni tre mesi.

Il Consiglio di supercondominio deve anche esercitare il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del supercondominio e riferirne all'assemblea di supercondominio con motivata relazione.

### **Articolo 17 – norme comportamentali e divieti**

Il Condomino deve astenersi dall'usare le proprietà comuni del Supercondominio in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini. Deve rispettare la pulizia delle parti di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Ogni condomino è tenuto a:

- a) non effettuare il lavaggio degli autoveicoli nelle parti di uso comune;
- b) non sostare con autoveicoli, motoveicoli o biciclette nelle parti comuni e a non disporre gli stessi in modo che siano di intralcio ad altri;
- c) non arrecare danni alle pavimentazioni delle parti comuni;
- d) non ingombrare le parti comuni con oggetti propri;
- e) non depositare immondizie o insudiciare comunque le strade, gli impianti o gli alberi;
- f) non stendere panni o altro

L'eventuale acquisto e disposizione di beni comuni a favore del Supercondominio, quali piante, tende o altro, destinati alle parti comuni deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza prevista dalla normativa.

### **Articolo 18 – uso della piscina**

L'uso della piscina è consentito solo ai residenti ed agli utilizzatori a qualunque titolo degli appartamenti del Complesso. E' tassativamente vietato l'uso della piscina ai bambini di età inferiore ai 12 anni se non accompagnati da una persona adulta.

L'uso della piscina è consentito tutti i giorni negli orari e nel rispetto dell'apposito regolamento che sarà approvato dall'Assemblea ed affisso nei pressi della stessa a cura dell'Amministratore.

### **Articolo 19 – opere di innovazione e migliorie estetiche degli edifici**

Fermo restando che spetta all'Assemblea decidere in merito alla realizzazione di innovazioni e migliorie estetiche degli edifici, come stabilito dal precedente articolo 8, si stabilisce che le eventuali tende da sole dovranno essere di colore chiaro (color panna) e gli eventuali divisori da installare tra i balconi dovranno essere in legno del tipo incrociato.

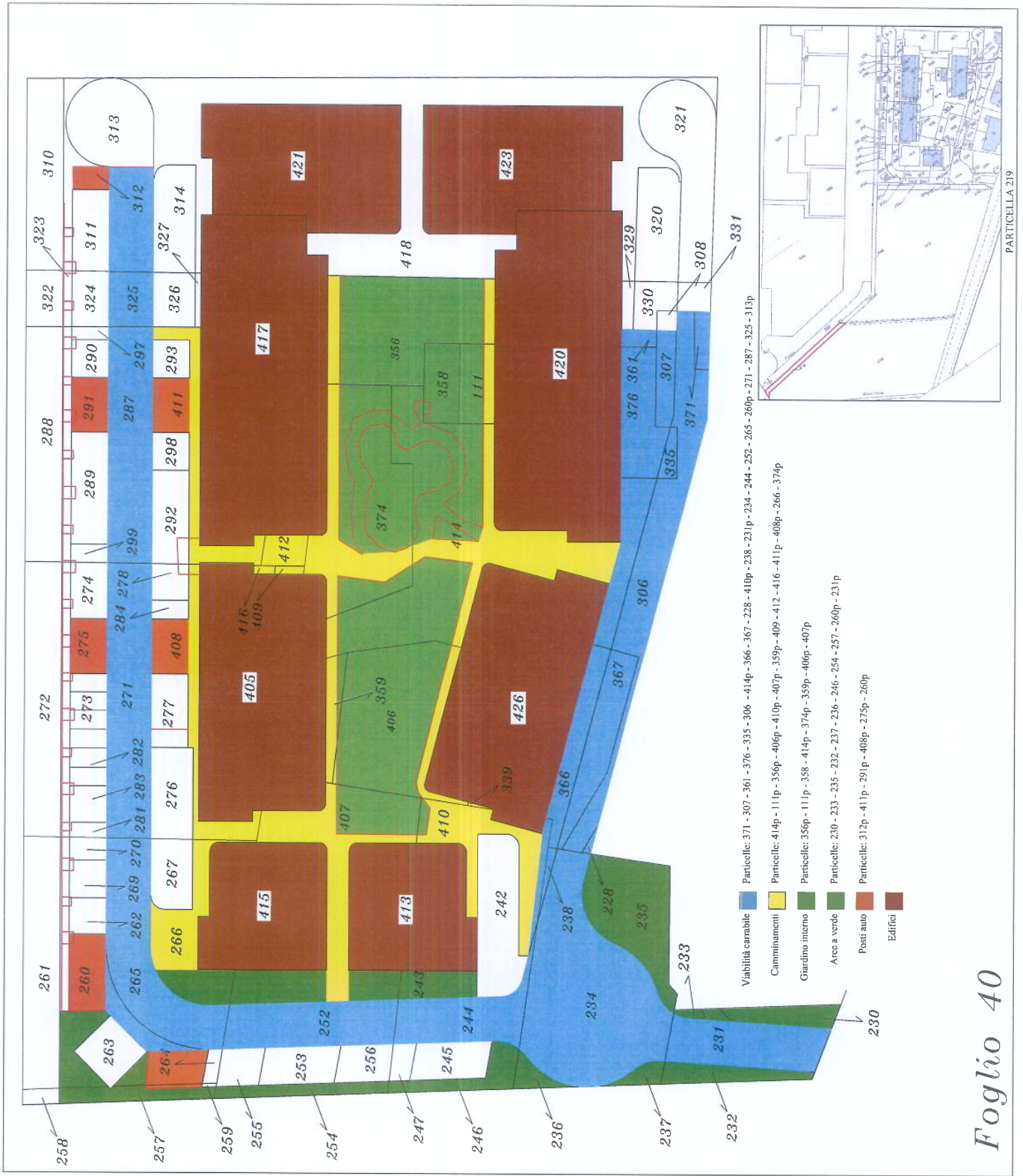
**Borgo alla Fonte Srl**

**PLT Società Cooperativa**

**La Viola Srl**

**Meta Costruzioni Srl**

# Allegato "A"



## Allegato "B"

Tabella millesimale ripartizione delle spese

	<b>PROPRIETA'</b>	<b>n° app.</b>	<b>volume fabbricati</b>	<b>millesimi</b>
Edificio 1	La Viola	6	907,50	95
Edificio 2	PLT Società Cooperati	12	1.815,00	189
Edificio 3	Borio alla Fonte S.r.l.	14	2.067,50	216
Edificio 6	Borio alla Fonte S.r.l.	14	2.067,50	216
Edificio 7	PLT Società Cooperati	12	1.815,00	189
Edificio 8	Meta Costruzioni S.r.l.	6	907,50	95
		<b>64</b>	<b>9.580,00</b>	<b>1.000</b>



