Azienda di Servizi alla Persona Golgi Redaelli	Azienda di Servizi alla Persona Golgi -Redaelli Via Bartolomeo D'Alviano n.7 8, 20146 – Milano

DISAMINA TECNICA

Via Mauro Macchi, 70 -72, e Viale Brianza, 23 MILANO



Indice

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA 3
2. INQUADRAMENTO CATASTALE 6
3. DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETÀ 6
4. TITOLARITÀ 13
5. VINCOLI DI INTERESSE CULTURALE 14
6. CENSIMENTO CATASTALE 15
7. CONFORMITÀ EDILIZIO/URBANISTICA 36
8. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA 42
9. SITUAZIONE URBANISTICA 42
10. CONSISTENZE EDILIZIE 46
11. SITUAZIONE LOCATIVA 54

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato tra via Macchi e viale Brianza, nel quadrante nord-orientale della città di Milano, all'interno del quartiere Centrale, in posizione strategica nelle immediate vicinanze della Stazione Centrale di Milano, uno dei principali nodi ferroviari e infrastrutturali del Paese. La proprietà è situata in un contesto urbano consolidato, caratterizzato da un'elevata accessibilità e da una significativa presenza di attività residenziali e commerciali.

La vicinanza alla Stazione Centrale e alle principali direttrici urbane determina un costante afflusso di residenti, professionisti, pendolari e turisti, contribuendo a mantenere elevata la vitalità dell'area durante tutto l'arco della giornata.

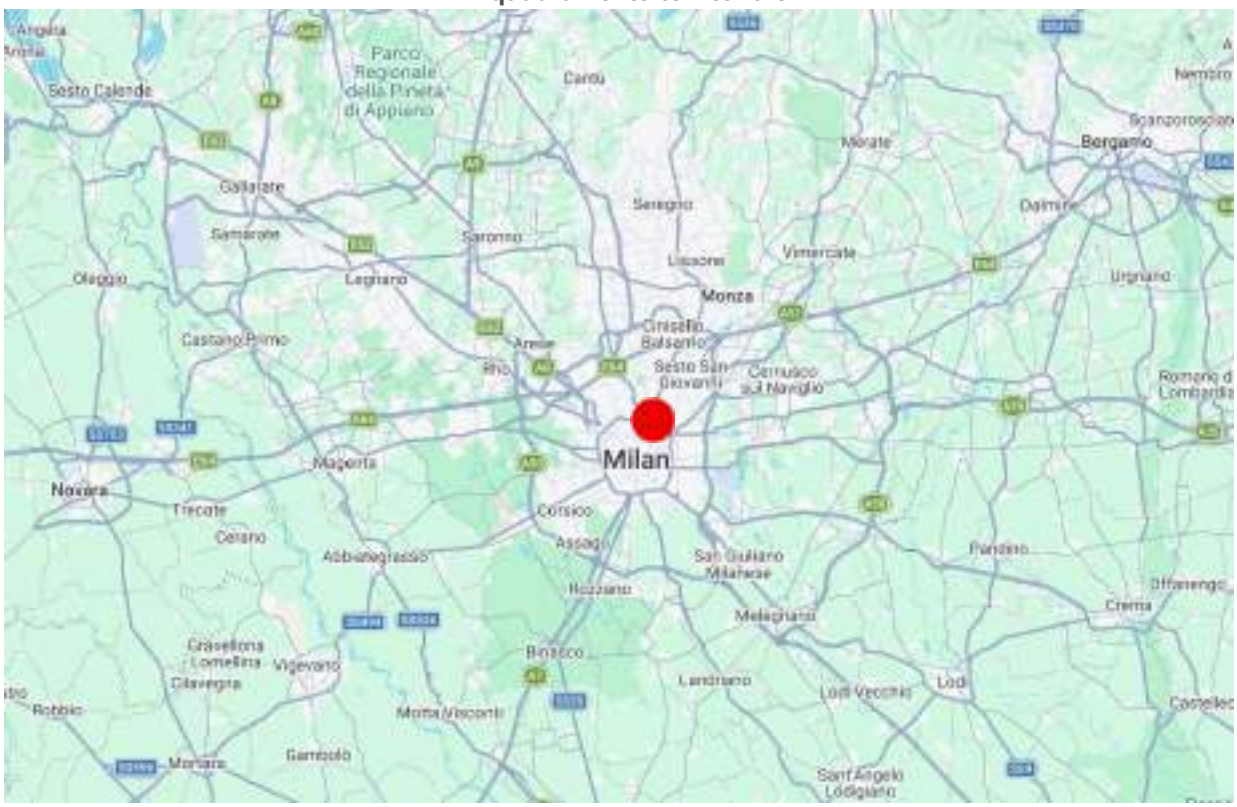
I vicini assi di via Vitruvio, via Sammartini, via Fabio Filzi e piazza Luigi di Savoia ospitano un susseguirsi di attività commerciali, esercizi di somministrazione, strutture alberghiere e servizi alla persona. Lungo tali direttrici si concentra la maggior parte delle attività economiche e commerciali della zona, mentre le vie limitrofe risultano caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali e direzionali edificati prevalentemente tra la fine dell'Ottocento e la seconda metà del Novecento. La posizione prossima al principale hub ferroviario cittadino contribuisce inoltre a sostenere la continua attrattività commerciale e immobiliare dell'area.

La zona risulta particolarmente ben servita dai mezzi di trasporto pubblico. A breve distanza dall'immobile sono presenti le fermate della linea metropolitana M2 Verde e M3 Gialla presso la stazione Centrale FS, che garantiscono collegamenti diretti con il centro cittadino, le principali aree direzionali della città e la rete ferroviaria regionale e nazionale. Numerose linee di autobus, filobus e tram transitano inoltre lungo le principali arterie limitrofe, assicurando un efficace collegamento con il resto del tessuto urbano. Ulteriori fermate dei mezzi pubblici sono localizzate nel raggio di circa duecento metri dalla proprietà.

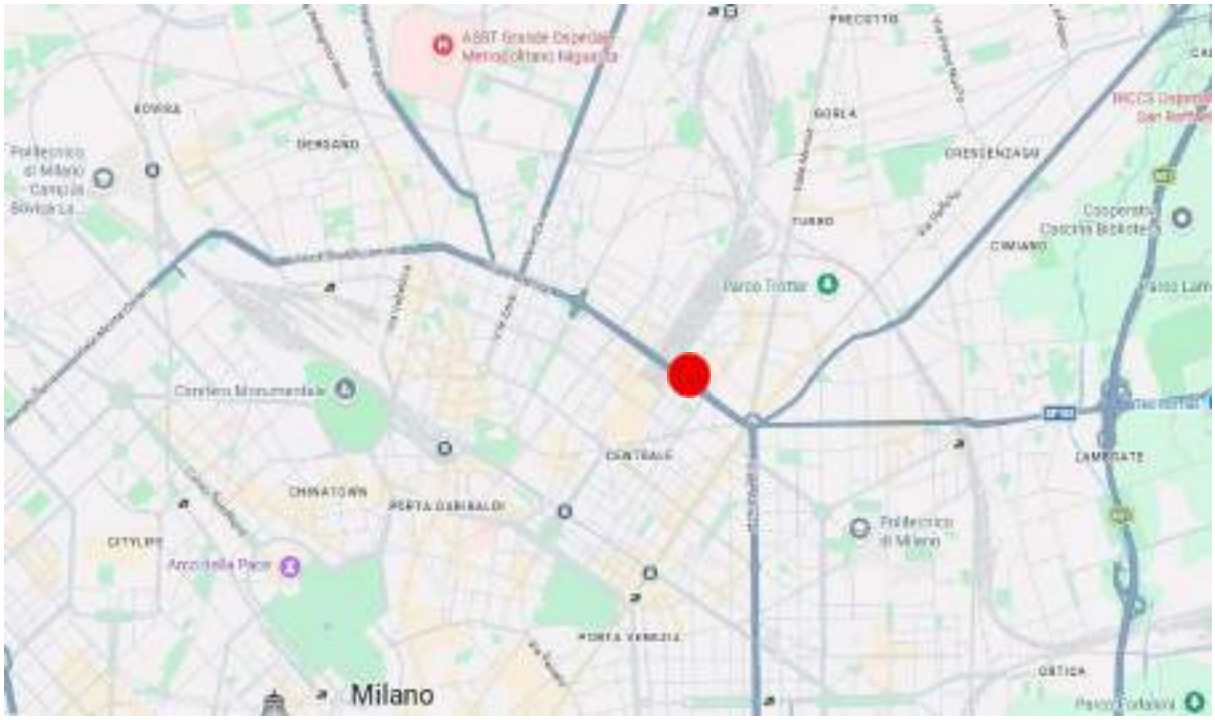
La stazione ferroviaria più vicina risulta essere Milano Centrale, situata a poche centinaia di metri dall'immobile e facilmente raggiungibile a piedi. La stazione di Milano Porta Garibaldi, importante nodo ferroviario e metropolitano cittadino, è localizzata a circa due chilometri dalla proprietà ed è raggiungibile rapidamente mediante mezzi pubblici o trasporto privato.

L'aeroporto più vicino, Milano Linate, è situato a circa otto chilometri di distanza dalla proprietà e risulta facilmente accessibile sia mediante trasporto privato sia attraverso il collegamento metropolitano urbano. L'aeroporto di Milano Malpensa è invece raggiungibile direttamente dalla Stazione Centrale tramite i servizi ferroviari dedicati, mentre l'aeroporto di Orio al Serio beneficia dei numerosi collegamenti autobus in partenza dal vicino terminal di Piazza Luigi di Savoia.

Inquadramento territoriale



Inquadramento territoriale nella microzona





Inquadramento territoriale nella microzona e perimetro di stima

Vista aerea dell'ambito



La perimetrazione riportata in figura ha finalità meramente illustrative.

2. INQUADRAMENTO CATASTALE

ESTRATTO DI MAPPA: Foglio _272_Particella __3___



3. DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETÀ

3.1 Ricostruzione delle vicende progettuali

Agli inizi degli anni Sessanta l'Ente Comunale di Assistenza di Milano bandì un concorso a inviti per la costruzione di un complesso immobiliare prospiciente Viale Brianza, nel tratto compreso tra Via Mauro Macchi e Via Venini.
Alla selezione furono invitate diciannove imprese, sulla base di indicazioni planimetriche precedentemente definite attraverso una convenzione tra l'Ente e il Comune di Milano.
L'impresa Co.Ge.Co., con il progetto dell'architetto Gigi Gho', presentò la propria offerta il 29 novembre 1960, risultando successivamente aggiudicataria. I lavori iniziarono nel 1962 e terminarono nel 1967, con varianti progettuali introdotte durante la realizzazione.
Il progetto prevedeva un corpo principale di nove piani fuori terra prospiciente Viale Brianza e due ali perpendicolari di altezza inferiore. Il corpo affacciato su Via Mauro Macchi risulta arretrato rispetto al filo stradale.
Nel lotto interno erano previsti un giardino condominiale e una rampa di accesso alle autorimesse interrate.
La distribuzione interna era articolata in sei vani scala, prevalentemente con due alloggi per piano, caratterizzati da doppio affaccio e da accessi principali e secondari, rispettivamente tramite i collegamenti verticali e i ballatoi rivolti verso la corte.
Al piano terreno erano previsti negozi, anche con ambienti a doppia altezza, uffici e alloggio del custode.

3.2 Ubicazione e caratteristiche generali del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare oggetto di alienazione comprende unità immobiliari rappresentative del 57% circa dei millesimi condominiali, con destinazione residenziale, commerciale e terziaria, oltre a box, posti auto e parti accessorie. Sono inclusi, in particolare, le guardiole delle portinerie e l'alloggio del custode. Le unità immobiliari costituenti il complesso oggetto del presente bando fanno parte del Condominio "Macchi-Brianza" gestito dallo Studio Pagani, con sede in piazza Soncino n. 7, Cinisello Balsamo. L'intero compendio immobiliare è parte di un complesso cielo-terra a prevalente destinazione residenziale, con una quota minoritaria a uso terziario e commerciale, situato nel Comune di Milano, su un lotto di forma regolare e pianeggiante, compreso tra via Mauro Macchi e viale Brianza.

Il complesso si articola come segue:

3.2.1 La porzione di edificio affacciata su Via Mauro Macchi si sviluppa su sette piani fuori terra oltre a due piani interrati. La facciata principale è arretrata rispetto all'asse viario, lasciando spazio ad un'area verde recintata. Da via Macchi si accede anche al piazzale interno dove sono presenti posti auto scoperti e all'autorimessa interrata.

3.2.2 La porzione di edificio affacciata su Viale Brianza si sviluppa su nove piani fuori terra oltre a due piani interrati. La facciata principale si affaccia direttamente su strada, pertanto, qui i piani terra sono destinati all'uso commerciale. È presente un ulteriore ingresso carrabile che rende possibile l'accesso al piazzale interno e all'autorimessa interrata.

3.3 Caratteristiche architettoniche e costruttive

- Rivestimenti esterni in litoceramica bicolore.
- Basamento in pietra di Serizzo.
- Architravi in cemento martellinato.
- Facciate scandite da aperture verticali, balconi, bow-window, logge e corpi aggettanti.
- Coperture a falde inclinate, con ampie superfici terrazzate nel corpo prospiciente Via Mauro Macchi.

3.4 Impianto di riscaldamento

Gli edifici sono serviti da un impianto di riscaldamento centralizzato, alimentato da una centrale termica ubicata al piano primo interrato, dotata di due generatori di calore, autoclave e addolcitore delle acque

3.5 Impianti elettrici

L'edificio è dotato di impianto elettrico a servizio delle parti comuni e di impianto di messa a terra.

L'impianto elettrico generale ha origine dal locale quadri ubicati al piano terreno all'interno delle guardiole, nel quale sono installati i dispositivi di distribuzione, sezionamento e protezione, costituiti da interruttori magnetotermici e differenziali, anche di tipo regolabile.

Le singole unità immobiliari sono dotate di quadri elettrici autonomi per la distribuzione e la protezione dei rispettivi circuiti.

3.6 Impianti elevatori

Il complesso immobiliare è dotato complessivamente di n. 12 ascensori a fune, distribuiti due per ogni corpo scala a servizio delle diverse porzioni dell'edificio.

In particolare, gli impianti elevatori risultano così distribuiti:

- Via Macchi 70 corpo scala 1: n. 1 ascensore di servizio e n. 1 padronale
  corpo scala 2: n. 1 ascensore di servizio e n. 1 padronale
- Via Macchi 72 corpi scala 1: n. 1 ascensore di servizio e n. 1 padronale
  corpo scala 2: n. 1 ascensore di servizio e n. 1 padronale
- Viale Brianza 23 corpi scala 1: n. 1 ascensore di servizio e n. 1 padronale
  corpo scala 2: n. 1 ascensore di servizio e n. 1 padronale

Gli impianti elevatori costituiscono parte integrante del sistema di collegamento verticale del complesso e assicurano l'accessibilità alle unità immobiliari distribuite nei diversi corpi di fabbrica.

3.7 Impianto di sollevamento delle acque reflue

Il complesso immobiliare è dotato di un impianto di raccolta e sollevamento delle acque reflue provenienti dai livelli posti a quota inferiore rispetto alla rete fognaria pubblica.
Le acque reflue vengono convogliate in un'apposita vasca di raccolta e successivamente immesse nella rete fognaria mediante un sistema costituito da due elettropompe di sollevamento.
Si precisa che il collettore dell'impianto è stato recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione, finalizzato al miglioramento delle condizioni funzionali del sistema di smaltimento delle acque reflue.

3.1 Piano sottotetto

Il piano sottotetto del corpo di fabbrica attestato su Viale Brianza 23 non costituisce parte comune dell'edificio, bensì risulta di proprietà esclusiva dell'ASP Golgi Redaelli come evincibile dal regolamento di condominio contrattuale (allegato) e non è ricompreso tra le porzioni immobiliari oggetto di alienazione.

3.2 Piano terra - cortile

I posti auto sono accessibili attraverso gli accessi carrai ubicati rispettivamente in Viale Brianza n. 23 e in Via Mauro Macchi n. 70, Milano.
All'interno dell'area destinata a parcheggio sono presenti n. 17 posti auto di proprietà esclusiva dell'ASP Golgi-

Redaelli.

3.3 Piani Interrato ad uso box

Il complesso immobiliare comprende due piani interrati destinati ad autorimesse, accessibili mediante una rampa carrabile interna situata nel cortile e collegati ai livelli superiori attraverso i vani scala. Il primo piano interrato è inoltre servito da un impianto elevatore di servizio.
Ai due livelli interrati sono distribuiti complessivamente n. 66 box auto di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli.
Sotto il profilo della prevenzione incendi, si evidenzia che entrambi i piani interrati necessitano di interventi di adeguamento alla normativa antincendio vigente.

3.1 Portinerie

Le tre guardiole delle portinerie -Viale Brinza 23 -Via Macchi 70 e Via Macchi 72 identificate catastalmente ai SUB 712p -715p e 718p sono di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli, come evincibile dal Regolamento di condominio contrattuale (allegato), sono oggetto di alienazione e verranno meglio identificate catastalmente prima del rogito.

Stato manutentivo

L'immobile presenta un buono stato manutentivo delle parti comuni. Nel corso delle ultime assemblee condominiali sono stati tuttavia esaminati alcuni interventi di manutenzione straordinaria, in particolare relativi alla sistemazione dei balconi, per la quale è stato previsto il conferimento di un incarico professionale a un tecnico finalizzato alla predisposizione del capitolato e del relativo computo metrico estimativo.
È stata inoltre affrontata la questione relativa al certificato di prevenzione incendi, con l'esame dei preventivi per l'esecuzione degli interventi necessari a ottemperare alle prescrizioni riguardanti le attività 74.3 e 77, rispettivamente connesse alla centrale termica e agli aspetti relativi all'altezza. A tale riguardo, è stato approvato un preventivo per un importo massimo di € 15.000,00 oltre IVA.
Nel corso dell'assemblea condominiale del 25 febbraio 2026, l'Amministratore ha inoltre evidenziato l'urgenza di procedere agli interventi di messa in sicurezza della facciata e dei balconi, nonché agli adempimenti necessari ai fini della prevenzione incendi dei locali box. In particolare, è stata segnalata la necessità di intervenire sulle strutture in cemento armato dei comparti box -1 e -2, mediante il risanamento di pilastri e travi e il ripristino dei relativi copriferri ammalorati.
Le unità immobiliari, in parte locate, presentano caratteristiche costruttive e finiture riconducibili all'epoca di realizzazione degli edifici. Gli impianti e gli infissi si trovano complessivamente in discrete condizioni.

Fotografie della Proprietà

Facciate esterne ed interne



Vista dal cortile interno



Vista dal cortile interno



Vista da via Giulio e Corrado Venini



Vista del giardino condominiale di via Macchi

Locali interrati e Sottotetti



Spazi di manovra dei BOX S1



Spazi di manovra dei BOX S1



Cantine



Cantine



Sottotetto



Sottotetto

Unità immobiliari sfitte



Sub 701 sfitto



Sub 701 sfitto



Sub 885 sfitto



Sub 885 sfitto



Sub 164 sfitto



Sub 164 sfitto



Sub 857 sfitto



Sub 857 sfitto

4. TITOLARITÀ

Agli inizi degli anni Sessanta, l'Ente Comunale di Assistenza (ECA) di Milano bandì un concorso a inviti per la realizzazione di un complesso immobiliare prospiciente Viale Brianza, nel tratto compreso tra Via Mauro Macchi e Via Venini.
La realizzazione del complesso venne autorizzata con licenza edilizia n. 240 del 28 gennaio 1963, successivamente modificata con variante di licenza edilizia n. 2706 del 21 ottobre 1964.
Per quanto riguarda la titolarità del patrimonio immobiliare, dall'atto di regolarizzazione della trascrizione del 29 aprile 2009, rogato dal Notaio Mariacristina Ninci, Repertorio n. 5341, Raccolta n. 1801, si evince che l'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) "Golgi-Redaelli" trae origine dalla fusione per accorpamento di diversi enti pubblici in un unico soggetto giuridico di diritto pubblico, disposta ai sensi della Legge Regionale Lombardia n. 1/2003 e formalizzata con Decreto Regionale n. 15478 del 23 settembre 2003, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 del 6 ottobre 2003.
Il predetto atto comprende, tra i relativi allegati, l'"Allegato G – Elenco patrimonio province MI-PV", recante l'individuazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio dell'Ente, tra i quali figura il complesso immobiliare in oggetto.
A decorrere dall'anno 2016, l'ASP Golgi-Redaelli ha avviato un processo di alienazione di singole unità immobiliari facenti parte del complesso, conclusosi nel 2019. Tali alienazioni hanno determinato la costituzione di una proprietà condominiale, caratterizzata dalla compresenza di unità immobiliari di proprietà dell'ASP e di unità appartenenti a soggetti terzi.
All'esito delle alienazioni effettuate, l'ASP Golgi-Redaelli ha mantenuto una quota maggioritaria della proprietà condominiale, corrispondente a 571,7575 millesimi, pari a circa il 57,18% del valore millesimale complessivo del condominio.
Oltre alla predetta quota maggioritaria, l'ASP Golgi-Redaelli ha mantenuto e si è riservata la proprietà esclusiva di ulteriori porzioni immobiliari, ancorché non autonomamente individuate sotto il profilo catastale, e precisamente:

- il solaio-sottotetto sovrastante l'ottavo piano del corpo di fabbrica prospiciente Viale Brianza n. 23, fronte strada – non oggetto della presente alienazione;
- i locali adibiti a guardiola delle portinerie presenti nel complesso immobiliare – oggetto della presente alienazione.

La titolarità esclusiva di tali porzioni in capo all'ASP Golgi-Redaelli risulta espressamente disciplinata dal Regolamento di condominio contrattuale (allegato) ed è stata altresì richiamata e fatta salva nei singoli atti di compravendita delle unità immobiliari progressivamente alienate, con conseguente esclusione delle predette porzioni dal novero delle parti comuni condominiali.
Pertanto, tali spazi, pur in assenza di autonoma identificazione catastale, devono intendersi di proprietà esclusiva dell'ASP Golgi-Redaelli e non ricompresi tra i beni comuni del condominio.

5. VINCOLI DI INTERESSE CULTURALE

Il complesso immobiliare sito in Milano, Viale Brianza n. 23 e Via Mauro Macchi nn. 70 e 72, oggetto di alienazione, pur appartenendo ad un ente pubblico, non risulta assoggettato alle disposizioni di tutela dei beni culturali di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto la sua costruzione, ultimata nell'anno 1965, risale a meno di settant'anni.
Pertanto, ai sensi dell'art. 10, comma 5, del citato decreto, non ricorrono i presupposti temporali per l'applicazione della procedura ordinaria di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del medesimo decreto.

6. CENSIMENTO CATASTALE

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
1	viale brianza	23	T-S1	A	NEGOZIO
4	via mauro macchi	72	T	B	NEGOZIO
7	via mauro macchi	72	T	A	NEGOZIO
8	viale brianza	23	T	A	NEGOZIO
9	viale brianza	23	T	A	NEGOZIO
13	via mauro macchi	70	1-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
15	via mauro macchi	70	2-S1	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	via mauro macchi	70	2-S1	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
17	via mauro macchi	70	3-S1	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
18	via mauro macchi	70	3-S1	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
20	via mauro macchi	70	4-S1	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
21	via mauro macchi	70	5-S1	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
22	via mauro macchi	70	5-S1	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
24	via mauro macchi	70	1-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
25	via mauro macchi	70	1-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
27	via mauro macchi	70	2-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
28	via mauro macchi	70	3-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
29	via mauro macchi	70	3-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
30	via mauro macchi	70	4-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
31	via mauro macchi	70	4-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
32	via mauro macchi	70	5-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
33	via mauro macchi	70	5-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
34	via mauro macchi	70	6-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
35	via mauro macchi	70	S1		BOX
36	via mauro macchi	70	S1		BOX
37	via mauro macchi	70	S1		BOX
38	via mauro macchi	70	S1		BOX
39	via mauro macchi	70	S1		BOX
40	via mauro macchi	70	S1		BOX
41	via mauro macchi	70	S1		BOX
42	via mauro macchi	70	S1		BOX
43	via mauro macchi	70	S1		BOX
44	via mauro macchi	70	S1		BOX
45	via mauro macchi	70	S1		BOX
46	via mauro macchi	70	S2		BOX
47	via mauro macchi	70	S2		BOX
48	via mauro macchi	70	S2		BOX

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
49	via mauro macchi	70	S2		BOX
50	via mauro macchi	70	S2		BOX
51	via mauro macchi	70	S2		BOX
52	via mauro macchi	70	S2		BOX
53	via mauro macchi	70	S2		BOX
54	via mauro macchi	70	S2		BOX
55	via mauro macchi	70	S2		BOX
56	via mauro macchi	70	S2		BOX
69	via mauro macchi	72	4-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
70	via mauro macchi	72	5-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
72	via mauro macchi	72	5-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
73	via mauro macchi	72	6-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
74	via mauro macchi	72	6-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
75	via mauro macchi	72	6-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
77	via mauro macchi	72	7-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
78	via mauro macchi	72	8-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
79	via mauro macchi	72	8-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
82	via mauro macchi	72	2-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
84	via mauro macchi	72	3-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
85	via mauro macchi	72	3-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
86	via mauro macchi	72	4-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
87	via mauro macchi	72	4-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
90	via mauro macchi	72	6-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
91	via mauro macchi	72	6-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
94	via mauro macchi	72	8-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
96	via mauro macchi	72	S1		BOX
97	via mauro macchi	72	S1		BOX
98	via mauro macchi	72	S1		BOX
99	via mauro macchi	72	S1		BOX
100	via mauro macchi	72	S1		BOX
101	via mauro macchi	72	S1		BOX
102	via mauro macchi	72	S1		BOX
103	via mauro macchi	72	S1		BOX
104	via mauro macchi	72	S1		BOX
105	via mauro macchi	72	S1		BOX
106	via mauro macchi	72	S1		BOX
107	via mauro macchi	72	S1		BOX

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
108	via mauro macchi	72	S1		BOX
109	via mauro macchi	72	S1		BOX
110	via mauro macchi	72	S1		BOX
111	viale brianza	23	S1		BOX
112	via mauro macchi	72	S2		BOX
113	via mauro macchi	72	S2		BOX
114	via mauro macchi	72	S2		BOX
115	via mauro macchi	72	S2		BOX
116	via mauro macchi	72	S2		BOX
117	via mauro macchi	72	S2		BOX
118	via mauro macchi	72	S2		BOX
119	via mauro macchi	72	S2		BOX
120	via mauro macchi	72	S2		BOX
121	via mauro macchi	72	S2		BOX
122	via mauro macchi	72	S2		BOX
123	via mauro macchi	72	S2		BOX
124	via mauro macchi	72	S2		BOX
125	via mauro macchi	72	S2		BOX
126	via mauro macchi	72	S2		BOX
127	via mauro macchi	72	S2		BOX
128	via mauro macchi	72	S2		BOX
131	viale brianza	23	1	A	UFFICIO
136	viale brianza	23	3-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
138	viale brianza	23	4-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
139	viale brianza	23	4-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
140	viale brianza	23	4-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
141	viale brianza	23	5-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
146	viale brianza	23	6-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
149	viale brianza	23	8-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
150	viale brianza	23	8-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
153	viale brianza	23	2-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
154	viale brianza	23	2-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
156	viale brianza	23	3-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
161	viale brianza	23	6-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
163	viale brianza	23	7-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
164	viale brianza	23	7-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
166	viale brianza	23	8-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
168	viale brianza	23	S1	A	DEPOSITO
169	viale brianza	23	S1		BOX
170	viale brianza	23	S1		BOX
171	viale brianza	23	S1		BOX
172	viale brianza	23	S1		BOX
173	viale brianza	23	S1		BOX
174	viale brianza	23	S1		BOX
175	viale brianza	23	S1		BOX
176	viale brianza	23	S1		BOX
177	viale brianza	23	S1		BOX
178	viale brianza	23	S1		BOX
179	viale brianza	23	S1		BOX
180	viale brianza	23	S1		BOX
181	viale brianza	23	S1		BOX
182	viale brianza	23	S1		BOX
183	viale brianza	23	S1		BOX
184	viale brianza	23	S2		BOX
185	viale brianza	23	S2		BOX
186	viale brianza	23	S2		BOX
187	viale brianza	23	S2		BOX
188	viale brianza	23	S2		BOX
189	viale brianza	23	S2		BOX
190	viale brianza	23	S2		BOX
191	viale brianza	23	S2		BOX
192	viale brianza	23	S2		BOX
193	viale brianza	23	S2		BOX
194	viale brianza	23	S2		BOX
195	viale brianza	23	S2		BOX
196	viale brianza	23	S2		BOX
197	viale brianza	23	S2		BOX
198	viale brianza	23	S2		BOX
199	viale brianza	23	S2		BOX
200	viale brianza	23	S2		BOX
201	viale brianza	23	S2		BOX
202	viale brianza	23	1	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
701	via mauro macchi	72	1	B	UFFICIO
703	via mauro macchi	72	1	A	UFFICIO

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
704	viale brianza	23	T-S1	B	NEGOZIO
706	via mauro macchi	72	S1	A	DEPOSITO
707	via mauro macchi	72	S1	B	DEPOSITO
709	viale brianza	23	6-S2		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
710	viale brianza	23	5-S2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
712p	via mauro macchi	70	T		BENE COMUINE NON CENSIBILE - B. C.N.C. - AREA ESTERNA E PASSAGGI COMUNI
713	via mauro macchi	70		B	BENE COMUINE NON CENSIBILE - B. C.N.C. - VANO SCALA B E PIANEROTTOLI COMUNI
714	via mauro macchi	70		A	BENE COMUINE NON CENSIBILE - B. C.N.C. - VANO SCALA A E PIANEROTTOLI COMUNI
715p	via mauro macchi	72		A	BENE COMUINE NON CENSIBILE - B. C.N.C. - VANO SCALA A E PIANEROTTOLI COMUNI
716	via mauro macchi	72		B	BENE COMUINE NON CENSIBILE - B. C.N.C. - VANO SCALA B E PIANEROTTOLI COMUNI
717	viale brianza	23		B	BENE COMUINE NON CENSIBILE - B. C.N.C. - VANO SCALA B E PIANEROTTOLI COMUNI
718p	viale brianza	23		A	BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - VANO SCALA A E PIANEROTTOLI COMUNI
719	via mauro macchi	70	S1		BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - CORSELLO COMUNE PIANO PRIMO INTERRATO.
720	via mauro macchi	70	S2		BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - CORSELLO COMUNE PIANO SECONDO INTERRATO
724	viale brianza	23	6-S1	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
727	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
728	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
729	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
730	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
731	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
732	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
733	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
734	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
735	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
736	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
737	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
738	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
739	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
740	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
741	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
742	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
743	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
744	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
745	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
746	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
747	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
748	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
749	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
750	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
751	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
752	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
753	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
754	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
755	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
756	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
757	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
758	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
759	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
760	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
761	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
762	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
763	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
764	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
765	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
766	via mauro macchi	70	T		POSTO AUTO
768	via mauro macchi	70	1	A	UFFICIO
771	via mauro macchi	72	T	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
774	via mauro macchi	72	S2	B	DEPOSITO
775	via mauro macchi	72	7-S2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
776	via mauro macchi	72	S2		BOX
777	viale brianza	23	S2		BOX
779	via mauro macchi	72	1	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
781	via mauro macchi	70	T-S1		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
783	viale brianza	23	2	A	BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - INGRESSO COMUNE AI SOLI SUB 784-785-786
784	viale brianza	23	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
785	viale brianza	23	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
786	viale brianza	23	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
787	viale brianza	23	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
791	via mauro macchi	72	1	B	BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - INGRESSO COMUNE AI SOLI SUB 792 E 793
792	via mauro macchi	72	1	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
793	via mauro macchi	72	1	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
794	viale brianza	23	2	A	BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - INGRESSO COMUNE AI SOLI SUB 795 E 796
795	viale brianza	23	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
796	viale brianza	23	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
797	viale brianza	23	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
799	via mauro macchi	72	2	A	BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - INGRESSO COMUNE AI SOLI SUB 800 E 801
800	via mauro macchi	72	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
801	via mauro macchi	72	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
802	via mauro macchi	72	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
803	via mauro macchi	70	T	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
804	via mauro macchi	70	T	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
805	via mauro macchi	70	T	A	BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - INGRESSO COMUNE AI SOLI SUB 803 E 804
806	via mauro macchi	70	S1	A	LOCALE DI DEPOSITO

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
807	viale brianza	23	4		BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - INGRESSO COMUNE AI SOLI SUBALTERNI 808, 809 E 810
808	viale brianza	23	4		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
809	viale brianza	23	4		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
810	viale brianza	23	4		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
811	viale brianza	23	S2		LOCALE DI DEPOSITO
812	via mauro macchi	72	1		BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - INGRESSO COMUNE AI SOLI SUBALTERNI 813 E 814
813	via mauro macchi	72	1		ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
814	via mauro macchi	72	1		ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
815	via mauro macchi	72	4		BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - INGRESSO COMUNE AI SOLI SUBALTERNI 816, 817 E 818
816	via mauro macchi	72	4		ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
817	via mauro macchi	72	4		ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
818	via mauro macchi	72	4		ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
819	via mauro macchi	72	S2		LOCALE DI DEPOSITO
820	via mauro macchi	72	3		BENE COMUNE NON CENSIBILE - B.C. N.C. - INGRESSO COMUNE AI SOLI SUBALTERNI 821, 822 E 823
821	via mauro macchi	72	3		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
822	via mauro macchi	72	3		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
823	via mauro macchi	72	3		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
824	via mauro macchi	72	S2		LOCALE DI DEPOSITO
825	via mauro macchi	70	T	B	UFFICIO
826	via mauro macchi	70	S1	B	LOCALE DI DEPOSITO
834	viale brianza	23	3	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
835	viale brianza	23	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
836	via mauro macchi	70	1		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
837	via mauro macchi	70	S1		LOCALE DI DEPOSITO
838	viale brianza	23	T-S1		NEGOZIO
839	via mauro macchi	70	6		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
840	via mauro macchi	70	S1		LOCALE DI DEPOSITO
841	viale brianza	23	5	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
842	viale brianza	23	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
843	via mauro macchi	72	5	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
844	via mauro macchi	72	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
845	via mauro macchi	72	5		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
846	via mauro macchi	72	S2		LOCALE DI DEPOSITO
847	viale brianza	23	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
848	viale brianza	23	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
849	via mauro macchi	72	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
850	via mauro macchi	72	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
851	viale brianza	23	6	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
852	viale brianza	23	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
853	via mauro macchi	72	3	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
854	via mauro macchi	72	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
855	viale brianza	23	4	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
856	viale brianza	23	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
857	viale brianza	23	7	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
858	viale brianza	23	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
859	via mauro macchi	72	7	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
860	via mauro macchi	72	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
861	via mauro macchi	72	8	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
862	via mauro macchi	72	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
863	viale brianza	23	8	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
864	viale brianza	23	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
865	via mauro macchi	72	4	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
866	via mauro macchi	72	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
867	via mauro macchi	72	2	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
868	via mauro macchi	72	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
869	via mauro macchi	72	5	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
870	via mauro macchi	72	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
871	via mauro macchi	72	7	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
872	via mauro macchi	72	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
873	viale brianza	23	7	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
874	viale brianza	23	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	DESCRIZIONE
875	viale brianza	23	3	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
876	viale brianza	23	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
877	viale brianza	23	5	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
878	viale brianza	23	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
879	via mauro macchi	70	4	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
880	via mauro macchi	70	S1	A	LOCALE DI DEPOSITO
881	via mauro macchi	70	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
882	via mauro macchi	70	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
885	viale brianza	23	6	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
886	viale brianza	23	S2	A	LOCALE DI DEPOSITO
887	viale brianza	23	5	B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
888	viale brianza	23	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
889	via mauro macchi	72	2	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
900	via mauro macchi	72	S2	B	LOCALE DI DEPOSITO
901	viale brianza	23	3		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
902	viale brianza	23	S2		LOCALE DI DEPOSITO
903	viale brianza	23	1	A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

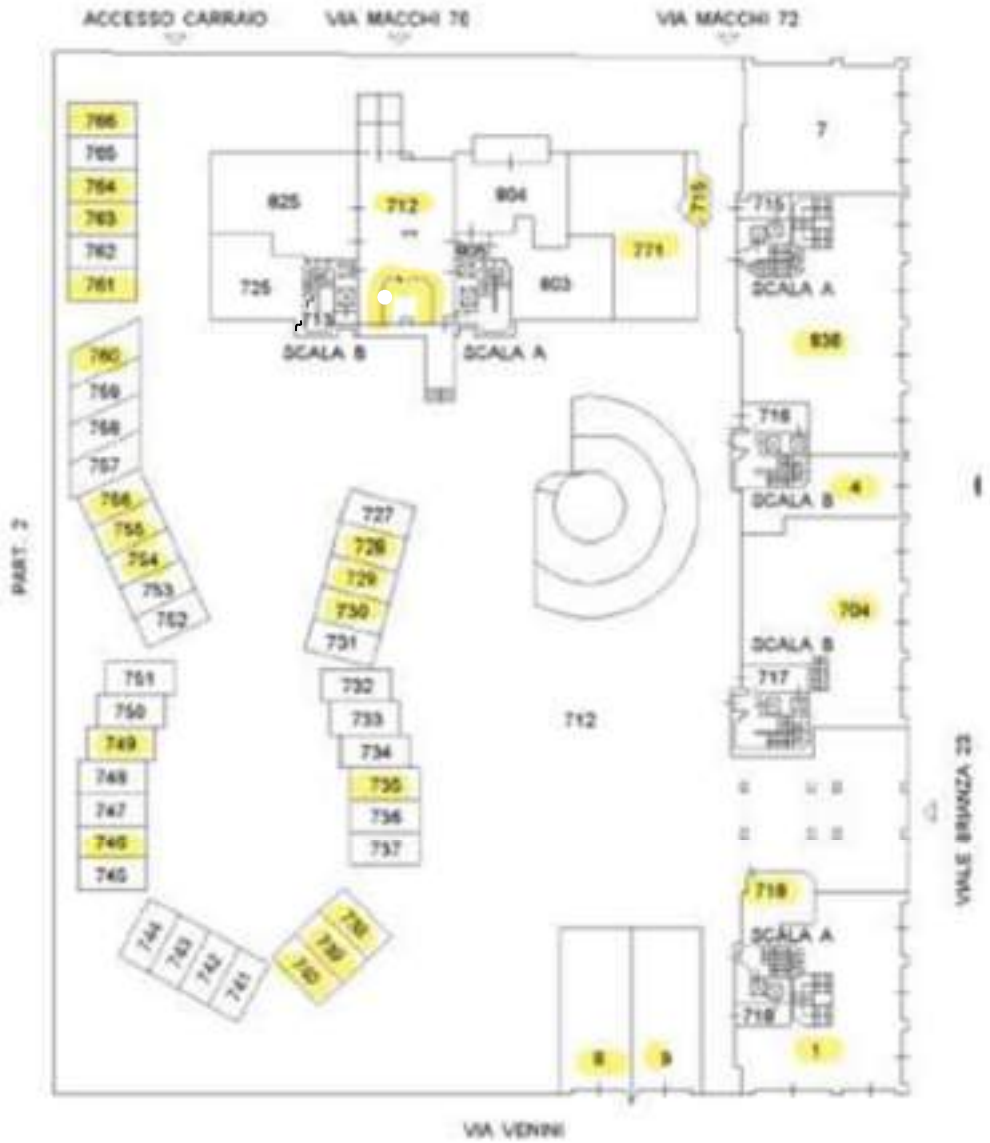
Elaborato Planimetrico

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano

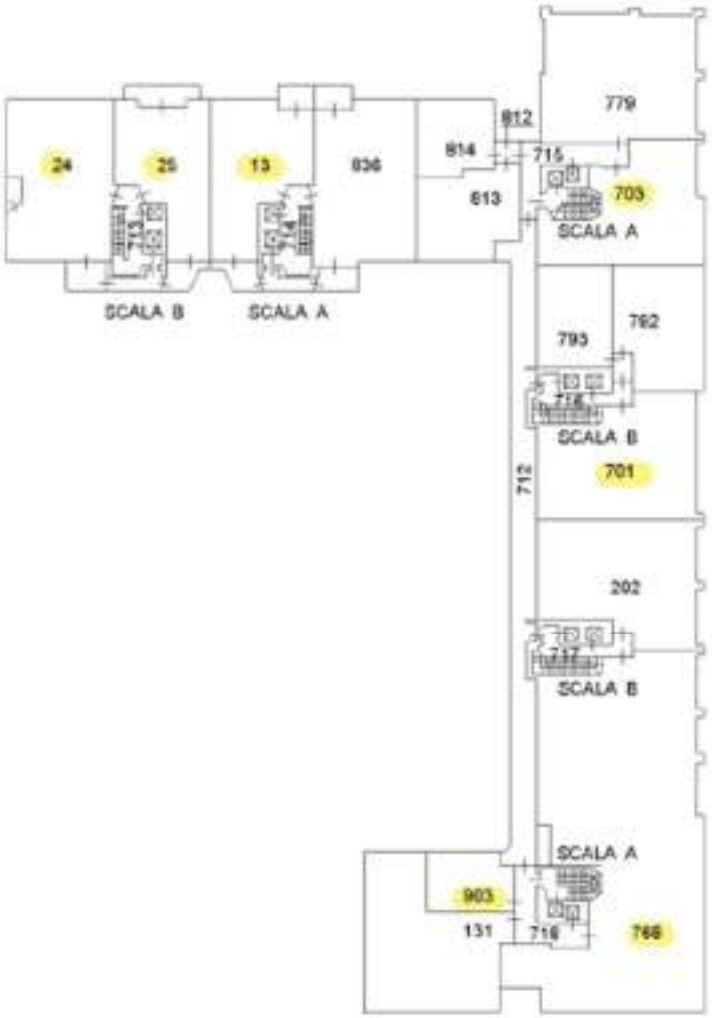
LEGENDA

Subalterni oggetto di Alienazione

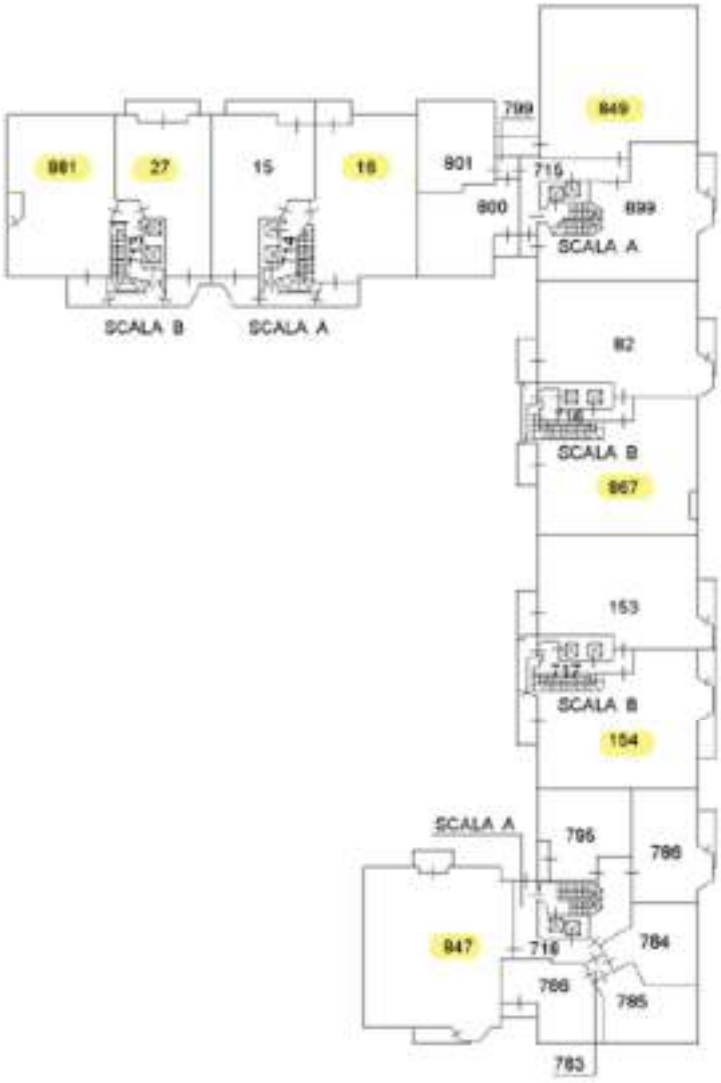
PIANO TERRENO



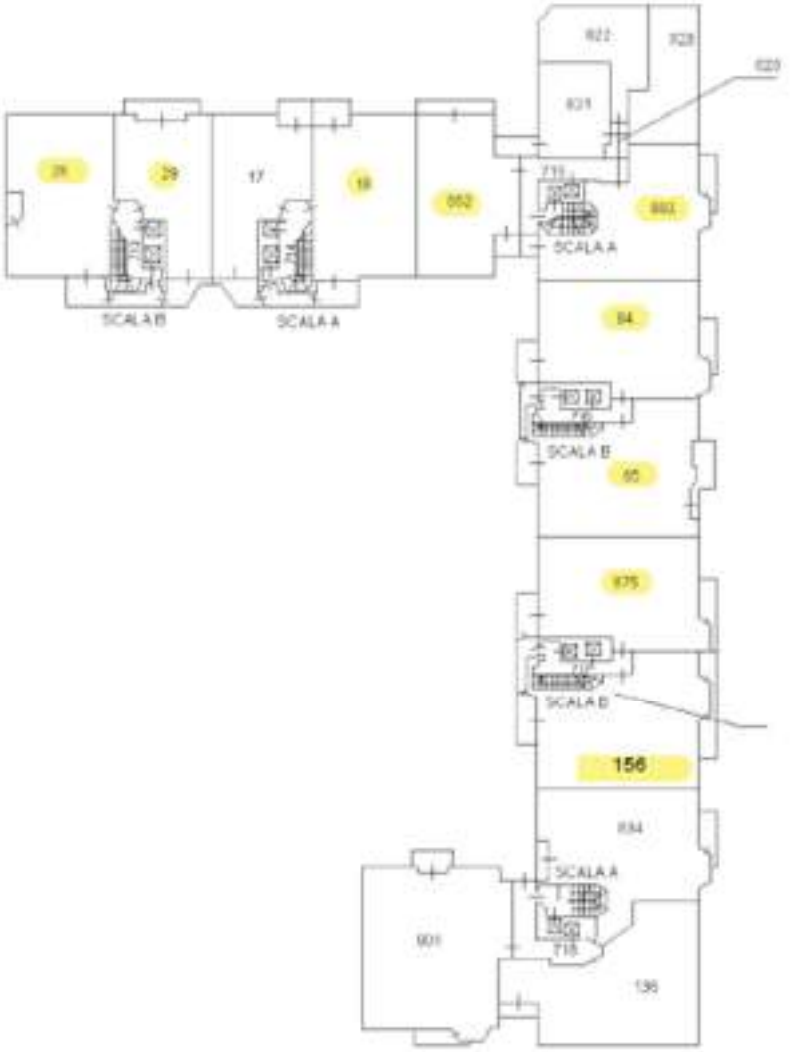
PIANO PRIMO


24
25
13
836
814
812
715
779
703
SCALA A
613
713
714
SCALA B
SCALA A
793
792
716
SCALA B
701
712
202
717
SCALA B
SCALA A
903
131
718
766

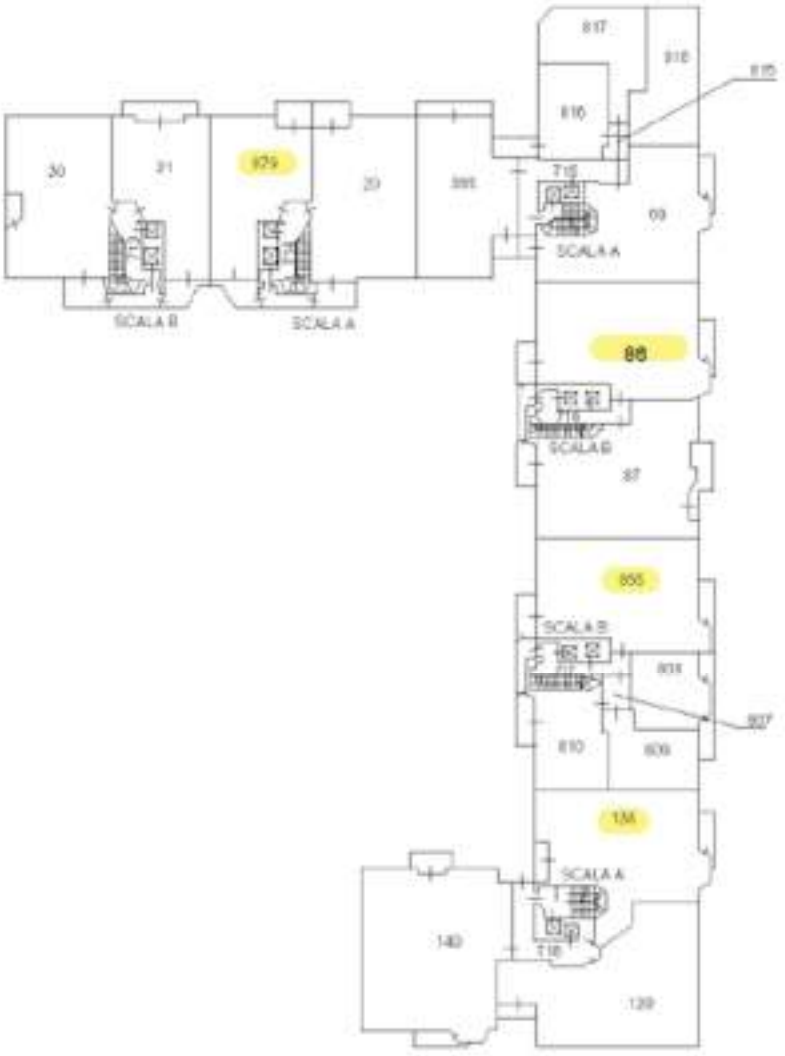
PIANO SECONDO



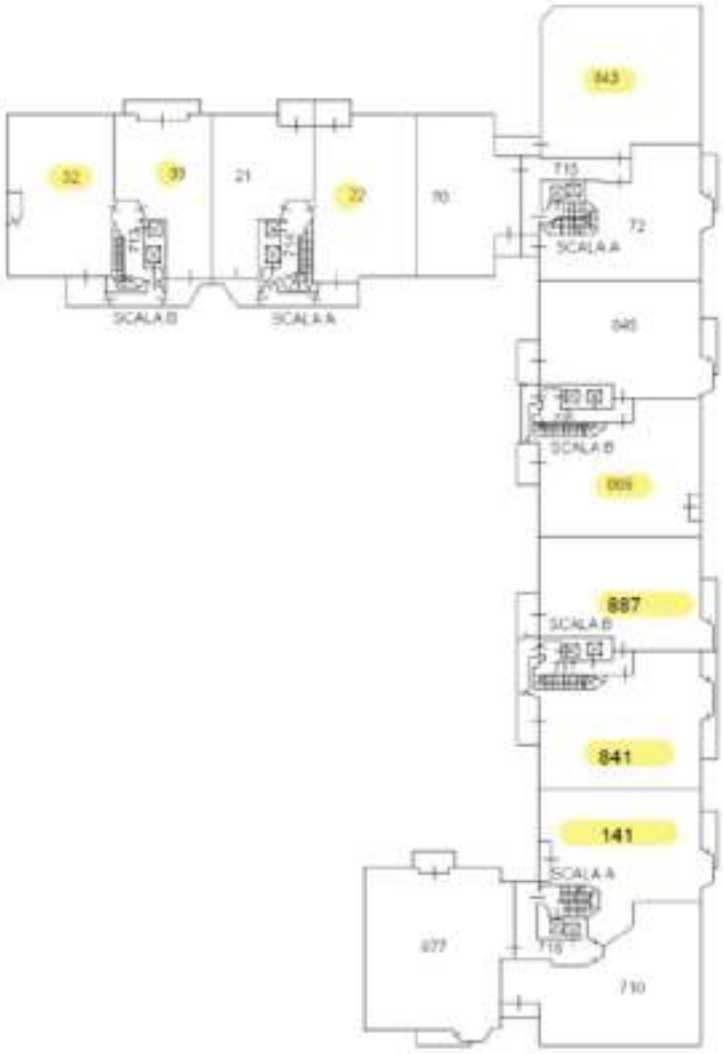
PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



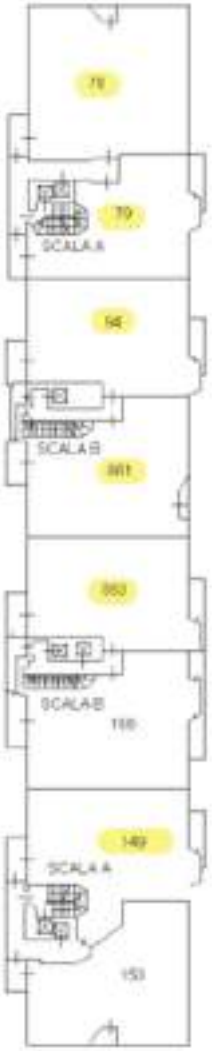
PIANO SESTO


74
34
72
73
75
SCALA A
SCALA B
SCALA A
90
SCALA B
151
SCALA B
SCALA A
148

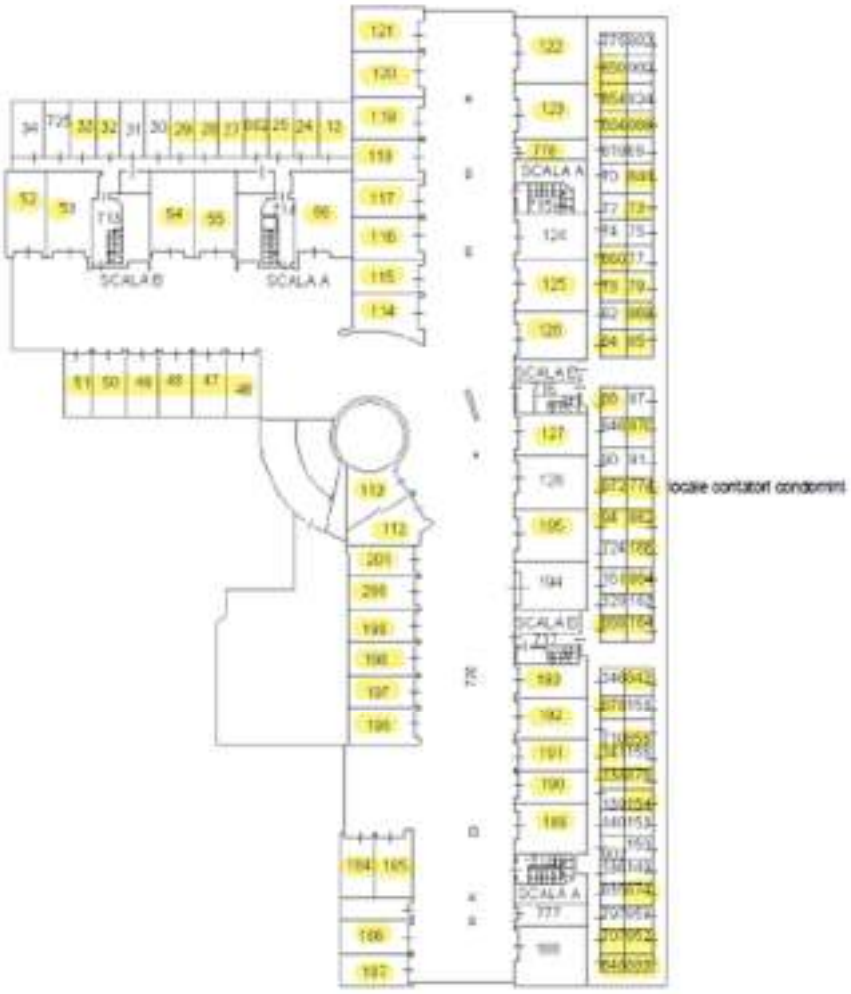
PIANO SETTIMO



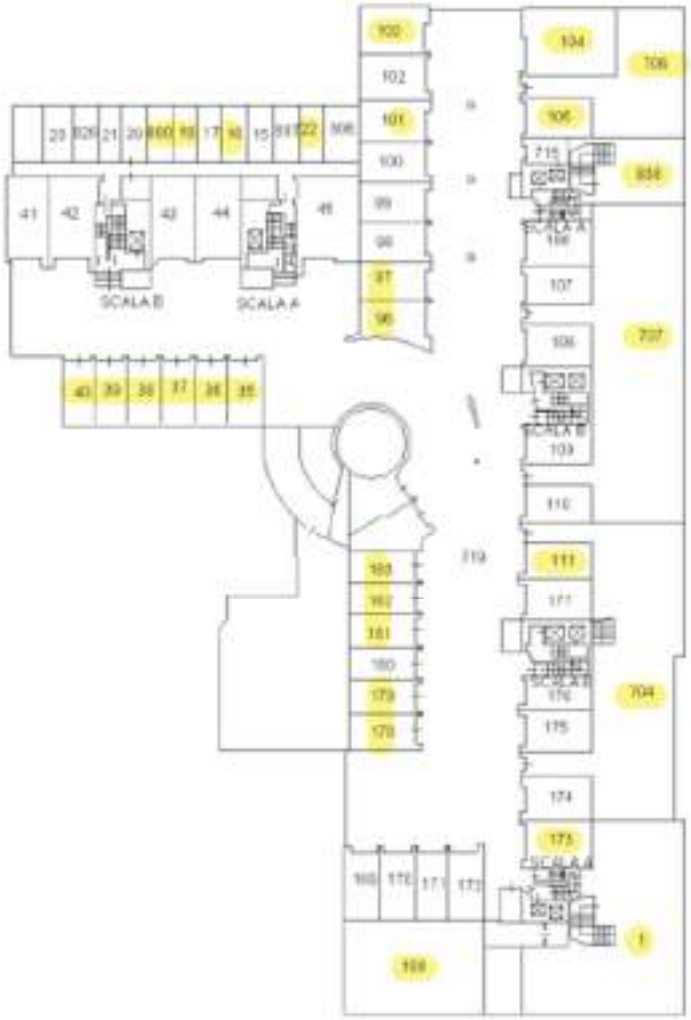
PIANO OTTAVO



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



7. CONFORMITÀ EDILIZIO/URBANISTICA

Esaminati i titoli edilizi reperiti, i provvedimenti autorizzativi successivi e la documentazione attestante interventi di modifica, ampliamento, manutenzione o cambio di destinazione d'uso, al fine di ricostruire l'evoluzione storico-amministrativa dell'immobile e individuarne lo stato legittimo. Valutata la conformità delle caratteristiche dimensionali, distributive e funzionali delle unità immobiliari rispetto a quanto autorizzato dagli Enti competenti, nonché a rilevare eventuali difformità, criticità autorizzative o elementi suscettibili di approfondimento sotto il profilo edilizio e urbanistico. Le risultanze emerse sono riportate nelle sezioni seguenti.

TITOLI EDILIZI

01 Licenza edilizia n. 2706 21/10/1964 (variante di licenza edilizia n. 240 28/01/1963)

02 Denuncia di inizio attività PG 11.308.176/2002-0 27/03/2002 - Posti auto scoperti

03 SCIA Sanatoria 0104353 22/02/2024 e integrazione 0295278 24/05/2024 – Difformità di faciata, volumetriche, interne.

04 CILA Comune di _di _Milano/0520652 del 30/09/2021 sub 841 e 842

05 CILA Comune di _di _Milano/0674652 del 10/12/2021 sub 843 e 844

06 CILA Comune di _di _Milano/0677956 del 20/12/2024 sub 1

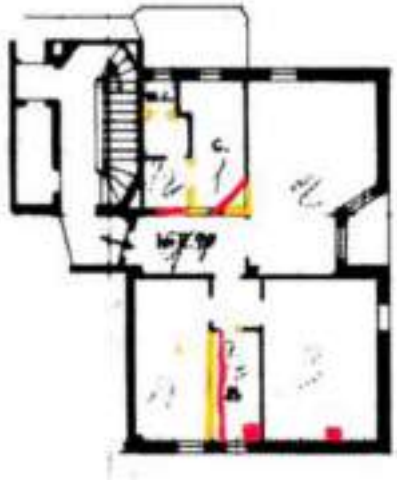
Le incongruenze riscontrate rispetto agli atti vengono riportate nel seguente elenco per ogni singola unità immobiliare:

MACCHI 70 - SUB 24

tra cucina e soggiorno: l'angolo retto tra cucina e soggiorno è stato demolito. Al suo posto è stato costruito un tavolato diagonale ad unione delle due pareti che apre verso il soggiorno. Conseguentemente, è stata spostata la porta di ingresso alla cucina.

tra cucina e servizi: è stata rimossa una breve porzione di tavolato che elimina il disimpegno tra cucina e servizi a favore di un allargamento della cucina.

tra seconda camera e bagno: è stata demolita una porzione di tavolato a favore della camera per la creazione di nicchia che prende gran parte della parete.



MACCHI 70 - SUB 18

tra cucina e servizi: E' stata rimossa una breve porzione di tavolato che elimina il disimpegno tra cucina e wc a favore della cucina.



MACCHI 70 - SUB 16

tra cucina e servizi: E' stata rimossa una breve porzione di tavolato che elimina il disimpegno tra cucina e servizi al fine di unificare i due vani in un unico bagno. E' stata modificata la porta di ingresso del wc.



MACCHI 72 - SUB 73

tra cucina e soggiorno: E' stato demolito il tavolato tra cucina e soggiorno. Al suo posto è stato costruito un tavolato diagonale ad unione delle due pareti che apre verso il soggiorno.



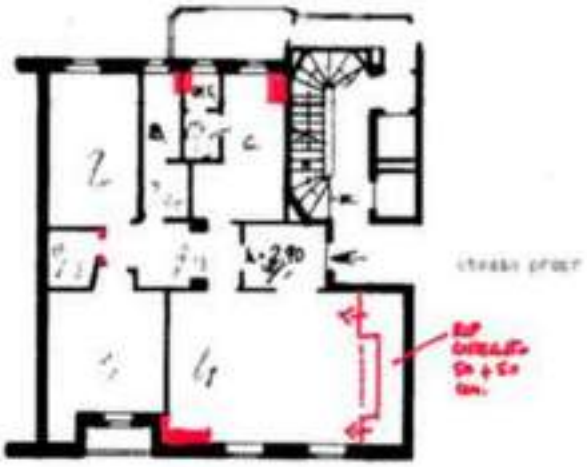
MACCHI 72 - SUB 79

soggiorno: sfruttando la presenza di due aree finestrate, è stato costruito un tavolato che ricava una camera dalla superficie totale del soggiorno.



MACCHI 72 - SUB 85

soggiorno:E' stata creata una cabina armadio in cartongesso con doppio ingresso lungo tutto il lato corto del soggiorno.



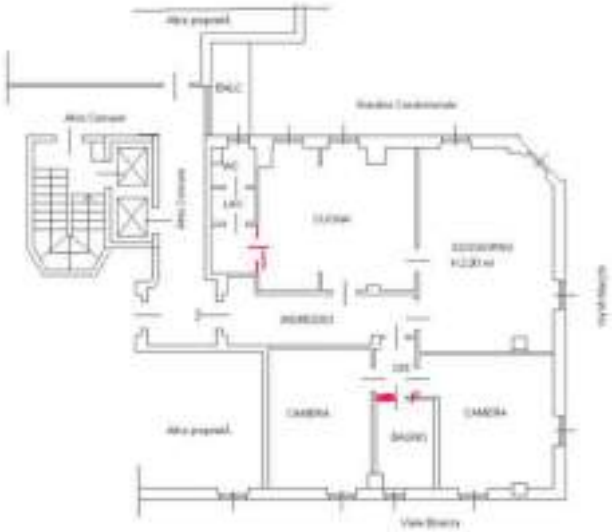
MACCHI 72 - SUB 86

tra ingresso e soggiorno: E' stata demolita parzialmente la parete a divisione tra ingresso e soggiorno. E' stato mantenuto un muretto di h 80 cm circa sulla destra della porta di ingresso.



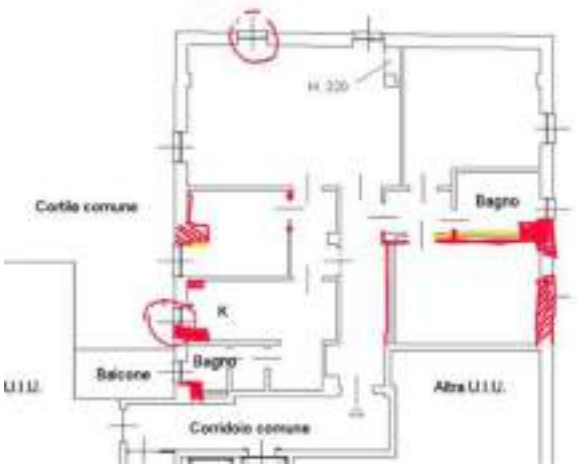
MACCHI 72 - SUB 843

Cucina: E' stato creato un disimpegno tra cucina e lavanderia con la costruzione di una parete in cartongesso in linea con quella della cucina esistente.



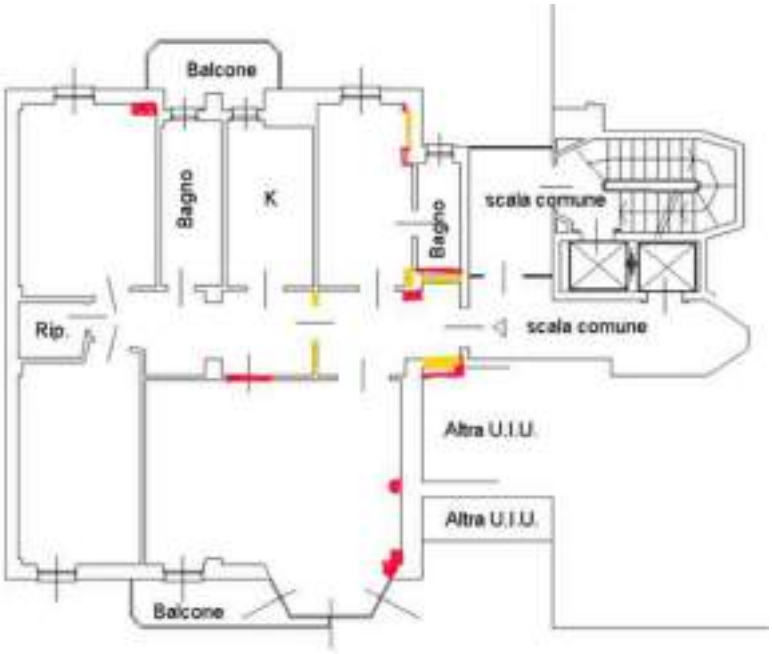
MACCHI 72 - SUB 849

Aperture: la posizione di alcune aperture perimetrali di facciata non coincidono per errore grafico con lo stato di fatto.



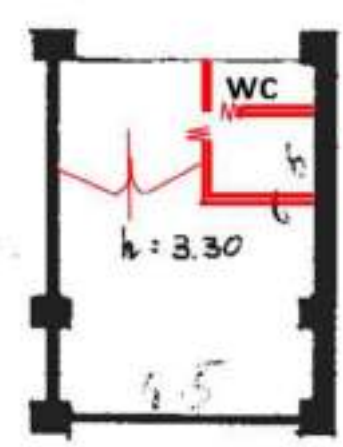
BRIANZA 23 sub 847

ingresso: sono stati demoliti tavolati per la creazione di nicchie a destra e a sinistra dell'ingresso. E' stata demolita la divisione tra ingresso e disimpegno. E' stata chiusa la seconda porta tra disimpegno e soggiorno.



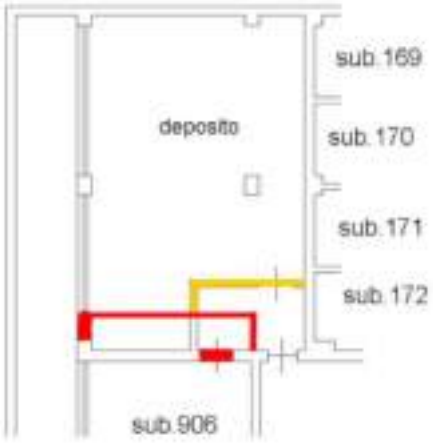
MACCHI 72 SUB 104

lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale. è stato creato un bagno ed antibagno



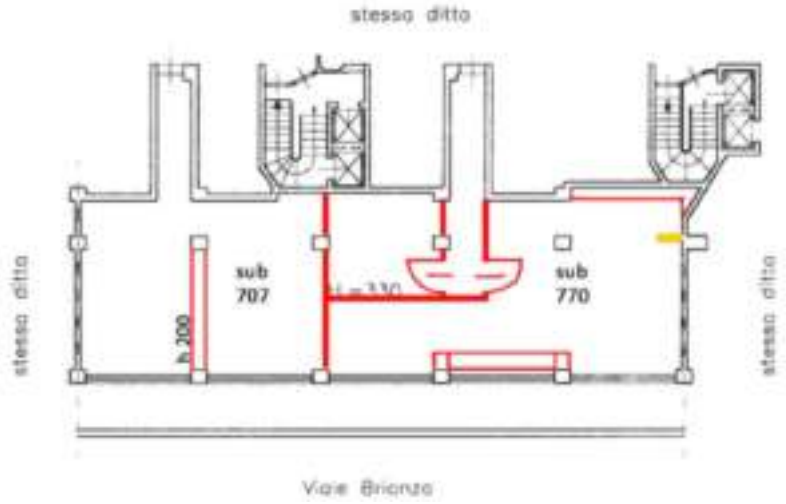
BRIANZA 23 SUB 168

lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale. è stata demolita una porzione di parete e costruita una a protezione della fogna. il sub indicato con il numero 906 non esiste



MACCHI 72 SUB 707

lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale. il deposito è stato diviso in 3 vani di cui uno cieco.



LEGENDA

demolizioni

costruzioni

8. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) sono in fase di aggiornamento.

9. SITUAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nella città di Milano è costituito dal nuovo PGT Milano 2030, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, è divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6.

Il P.G.T si compone:

- Documento di Piano: che individua gli ambiti di trasformazione e definisce le strategie e gli obiettivi generali delle politiche urbanistiche comunali,
- Piano dei Sevizi che programma i servizi e le infrastrutture necessari ad attrezzare la città.
- Piano delle Regole: che disciplina le trasformazioni del Tessuto Consolidato della città,
- Rapporto Ambientale (include Parere Motivato e Dichiarazione di Sintesi.)
- Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica

L'edificio oggetto di analisi rientra, con riferimento al Piano delle Regole, nell'ambito del TUC (Tessuto Urbano Consolidato", in "ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile" (art. 21 delle NTA).

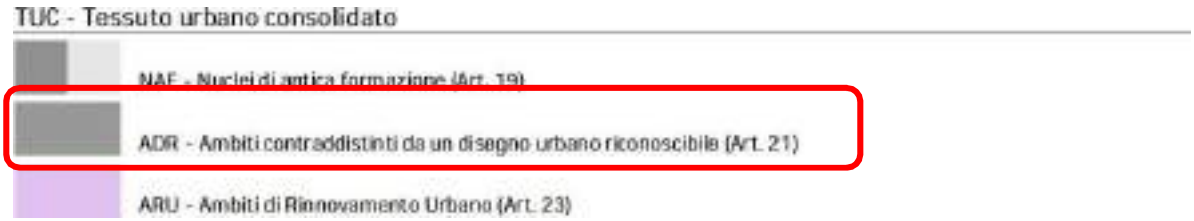
Più nel dettaglio risulta rientrare nei "Tessuti urbani della città giardino" (art. 21.4 delle NTA).

ALLEGATI:

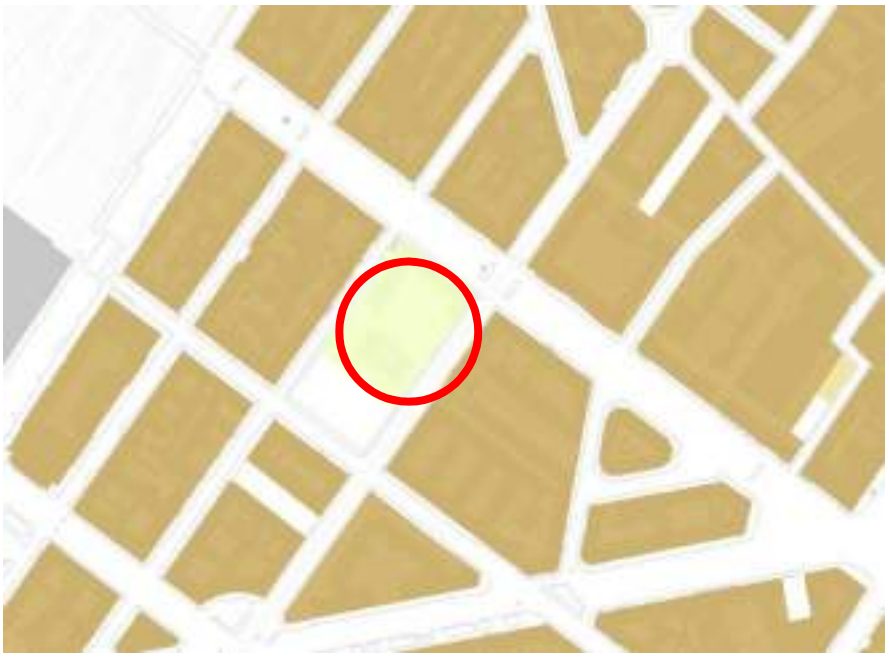
- Stralcio del P.G.T.
- Estratto NTA

Estratto Piano delle Regole vigente Tavola R.02 indicazioni urbanistiche





Estratto Piano delle Regole vigente Tavola R.03 indicazioni morfologiche





- **Stralcio di NTA**

CAPO V - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE

art. 20 Definizione

1. Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.

2. All'interno degli ADR sono individuati:
   a. Tessuti urbani compatti a cortina;
   b. Tessuti urbani a impianto aperto;
   c. Tessuti urbani della città giardino;
   d. Tipologia rurale;
   e. Insiemi urbani unitari;
   f. Composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale.

3. L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative e naturalistiche omogenee.

art. 21 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 20 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.

2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:
   a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;
   b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti;
   c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.
   d. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

4. Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti:
   a. mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.

5. Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi:
   a. sono diretti al mantenimento delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
   b. possono utilizzare non oltre il volume fisico esistente, anche in eccedenza dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo previa sottoscrizione di atto d'obbligo relativamente al mantenimento degli aspetti morfologici propri del tessuto, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio;
   c. sono ammessi altresì interventi atti alla ricostruzione di parti del manufatto non più recuperabili, previa idonea documentazione relativa al riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche tipologiche originarie;
   d. sono altresì ammessi interventi di ampliamento generati dal diverso calcolo della SL esistente entro l'involucro, come previsto nei precedenti commi, derivanti dall'applicazione di normative per l'efficientamento energetico;
   e. non sono ammessi interventi di nuova costruzione in casi non previsti dalle precedenti lettere b., c. e d.;
   f. gli interventi di cui ai punti a., b. e c. devono essere corredati di atto d'obbligo, previo parere della commissione per il paesaggio;
   g. gli interventi di cui al punto d. devono essere attuati con Permesso di Costruire Convenzionato, previo parere della commissione per il paesaggio.

   Per ambiti compresi nel del Parco Agricolo Sud, ove le previsioni del Parco facciano riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si applicano le norme contenute nel presente articolo.

6. Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 13 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 13, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.

7. Nella composizione architettonica e vegetale con carattere storico artistico-testimoniale sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e restauro volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature.

8. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, ad esclusione del comma 2 lett. b., comma 5 e comma 7, resta salva la facoltà di procedere previa presentazione di idonea relazione che evidenzi le motivazioni architettoniche-tipologiche-morfologiche della richiesta di discostamento valutata preventivamente positivamente dalla commissione per il paesaggio.

   L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata dai competenti uffici della Amministrazione comunale in base a tale relazione che dovrà contenere almeno un'analisi tipomorfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

   E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

9. Superficie coperta (SCOP):
   a. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
   b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

10. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela

10. CONSISTENZE EDILIZIE

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde e commerciali sono stati i seguenti:

Superficie lorda: espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

Superficie commerciale: espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e

dei vani scala/ascensori.

La consistenza edilizia del compendio immobiliare è la seguente:

Superficie Lorda **7.884 mq**

Superficie Commerciale **6.656 mq**

Tabella Consistenze

SUPERFICI									
Edificio	Unità	Sub.	Piano	STATO OCCUPAZIONALE	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto/moto e Cantine	Commerciale (no posti auto)
						Mq	Mq	n°	Mq
1	Mapp. 3	25	1-S2	OCCUPATOSUB. 25	Residenza - Residential	75	75		75
2	Mapp. 3	755	T	OCCUPATOSUB. 755	Posto auto scoperto - Open parking space	13	13	1	-
3	Mapp. 3	13	1-S1	OCCUPATOSUB. 13	Residenza - Residential	74	74		74
4	Mapp. 3	16	2-S1	OCCUPATOSUB. 16	Residenza - Residential	96	96		96
5	Mapp. 3	18	3-S1	OCCUPATOSUB. 18	Residenza - Residential	98	98		98
6	Mapp. 3	22	5-S1	LIBEROSUB. 22	Residenza - Residential	97	97		97
7	Mapp. 3	24	1-S2	OCCUPATOSUB. 24	Residenza - Residential	100	100		100
8	Mapp. 3	27	2-S2	OCCUPATOSUB. 27	Residenza - Residential	74	74		74

Edificio	Unità	Sub.	Piano	STATO OCCUPAZIONALE	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto/moto e Cantine	Commerciale (no posti auto)
						Mq	Mq	n°	Mq
9	Mapp. 3	29	3-S2	OCCUPATO SUB. 29	Residenza - Residential	75	75		75
10	Mapp. 3	32	5-S2	OCCUPATO SUB. 32	Residenza - Residential	100	100		100
11	Mapp. 3	33	5-S2	OCCUPATO SUB. 33	Residenza - Residential	74	74		74
12	Mapp. 3	35	S1	LIBERO SUB. 35	Box singolo - Single box	12	12	1	-
13	Mapp. 3	36	S1	LIBERO SUB. 36	Box singolo - Single box	12	12	1	-
14	Mapp. 3	37	S1	LIBERO SUB. 37	Box singolo - Single box	12	12	1	-
15	Mapp. 3	38	S1	LIBERO SUB. 38	Box singolo - Single box	12	12	1	-
16	Mapp. 3	39	S1	LIBERO SUB. 39	Box singolo - Single box	12	12	1	-
17	Mapp. 3	40	S1	LIBERO SUB. 40	Box singolo - Single box	12	12	1	-
18	Mapp. 3	46	S2	LIBERO SUB. 46	Box singolo - Single box	12	12	1	-
19	Mapp. 3	47	S2	LIBERO SUB. 47	Box singolo - Single box	12	12	1	-
20	Mapp. 3	48	S2	LIBERO SUB. 48	Box singolo - Single box	12	12	1	-
21	Mapp. 3	49	S2	LIBERO SUB. 49	Box singolo - Single box	12	12	1	-
22	Mapp. 3	50	S2	LIBERO SUB. 50	Box singolo - Single box	12	12	1	-
23	Mapp. 3	51	S2	LIBERO SUB. 51	Box singolo - Single box	12	12	1	-
24	Mapp. 3	52	S2	LIBERO SUB. 52	Posto moto - Motorcycle parking space	16	16	1	-
25	Mapp. 3	53	S2	LIBERO SUB. 53	Box singolo - Single box	19	19	1	-
26	Mapp. 3	54	S2	LIBERO SUB. 54	Box singolo - Single box	22	22	1	-
27	Mapp. 3	55	S2	OCCUPATO SUB. 55	Box singolo - Single box	18	18	1	-
28	Mapp. 3	56	S2	OCCUPATO SUB. 56	Box singolo - Single box	24	24	1	-
29	Mapp. 3	718	T	COMUNE	Portineria - Porter's lodge	0	0		0
30	Mapp. 3	728	T	LIBERO SUB. 728	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
31	Mapp. 3	729	T	OCCUPATO SUB. 729	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
32	Mapp. 3	730	T	OCCUPATO SUB. 730	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
33	Mapp. 3	735	T	OCCUPATO SUB. 735	Posto auto scoperto - Open parking space	13	13	1	-
34	Mapp. 3	738	T	OCCUPATO SUB. 738	Posto auto scoperto - Open parking space	13	13	1	-

Edificio	Unità	Sub.	Piano	STATO OCCUPAZIONALE	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto/moto e Cantine	Commerciale (no posti auto)
						Mq	Mq	n°	Mq
35	Mapp. 3	739	T	OCCUPATO SUB. 739	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
36	Mapp. 3	740	T	OCCUPATO SUB. 740	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
37	Mapp. 3	746	T	OCCUPATO SUB. 746	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
38	Mapp. 3	749	T	OCCUPATO SUB. 749	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
39	Mapp. 3	754	T	OCCUPATO SUB. 754	Posto auto scoperto - Open parking space	13	13	1	-
40	Mapp. 3	756	T	OCCUPATO SUB. 756	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
41	Mapp. 3	760	T	OCCUPATO SUB. 760	Posto auto scoperto - Open parking space	14	14	1	-
42	Mapp. 3	761	T	OCCUPATO SUB. 761	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
43	Mapp. 3	763	T	OCCUPATO SUB. 763	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
44	Mapp. 3	764	T	LIBERO SUB. 764	Posto auto scoperto - Open parking space	12	12	1	-
45	Mapp. 3	766	T	LIBERO SUB. 766	Posto auto scoperto - Open parking space	16	16	1	-
46	Mapp. 3	879	4	OCCUPATO SUB. 879	Residenza - Residential	73	73		73
47	Mapp. 3	880	S1	OCCUPATO SUB. 880	Cantina - Cellar	9	9	1	-
48	Mapp. 3	881	2	OCCUPATO SUB. 881	Residenza - Residential	98	98		98
49	Mapp. 3	882	S2	OCCUPATO SUB. 882	Cantina - Cellar	9	9	1	-
50	Mapp. 3	28	3-S2	OCCUPATO SUB. 28	Residenza - Residential	101	101		101
51	Mapp. 3	4	T	OCCUPATO SUB. 4	Negozio - Retail	42	42		42
52	Mapp. 3	707	S1	OCCUPATO SUB. 707	Magazzino - Warehouse storage	178	178		178
53	Mapp. 3	73	6-S2	OCCUPATO SUB. 73	Residenza - Residential	68	68		68
54	Mapp. 3	78	8-S2	OCCUPATO SUB. 78	Residenza - Residential	126	126		126
55	Mapp. 3	79	8-S2	OCCUPATO SUB. 79	Residenza - Residential	98	98		98
56	Mapp. 3	84	3-S2	OCCUPATO SUB. 84	Residenza - Residential	101	101		101
57	Mapp. 3	85	3-S2	OCCUPATO SUB. 85	Residenza - Residential	112	112		112
58	Mapp. 3	86	4-S2	OCCUPATO SUB. 86	Residenza - Residential	101	101		101
59	Mapp. 3	94	8-S2	LIBERO SUB. 94	Residenza - Residential	98	98		98
60	Mapp. 3	96	S1	LIBERO SUB. 96	Box singolo - Single box	12	12	1	-

Edificio	Unità	Sub.	Piano	STATO OCCUPAZIONALE	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto/moto e Cantine	Commerciale (no posti auto)
						Mq	Mq	n°	Mq
61	Mapp. 3	97	S1	OCCUPATO SUB. 97	Box singolo - Single box	12	12	1	-
62	Mapp. 3	101	S1	OCCUPATO SUB. 101	Box singolo - Single box	14	14	1	-
63	Mapp. 3	103	S1	LIBERO SUB. 103	Box singolo - Single box	16	16	1	-
64	Mapp. 3	104	S1	OCCUPATO SUB. 104	Magazzino - Warehouse storage	30	30		30
65	Mapp. 3	105	S1	OCCUPATO SUB. 105	Box singolo - Single box	14	14	1	-
66	Mapp. 3	106	S1	OCCUPATO SUB. 106	Box singolo - Single box	15	15	1	-
67	Mapp. 3	107	S1	OCCUPATO SUB. 107	Box singolo - Single box	12	12	1	-
68	Mapp. 3	111	S1	LIBERO SUB. 111	Box singolo - Single box	14	14	1	-
69	Mapp. 3	112	S2	OCCUPATO SUB. 112	Box singolo - Single box	13	13	1	-
70	Mapp. 3	113	S2	LIBERO SUB. 113	Box singolo - Single box	11	11	1	-
71	Mapp. 3	114	S2	LIBERO SUB. 114	Box singolo - Single box	13	13	1	-
72	Mapp. 3	115	S2	LIBERO SUB. 115	Box singolo - Single box	13	13	1	-
73	Mapp. 3	116	S2	LIBERO SUB. 116	Box singolo - Single box	15	15	1	-
74	Mapp. 3	117	S2	LIBERO SUB. 117	Box singolo - Single box	15	15	1	-
75	Mapp. 3	118	S2	LIBERO SUB. 118	Box singolo - Single box	12	12	1	-
76	Mapp. 3	119	S2	LIBERO SUB. 119	Box singolo - Single box	13	13	1	-
77	Mapp. 3	120	S2	LIBERO SUB. 120	Box singolo - Single box	17	17	1	-
78	Mapp. 3	121	S2	LIBERO SUB. 121	Box singolo - Single box	16	16	1	-
79	Mapp. 3	122	S2	LIBERO SUB. 122	Box singolo - Single box	22	22	1	-
80	Mapp. 3	123	S2	OCCUPATO SUB. 123	Box singolo - Single box	22	22	1	-
81	Mapp. 3	125	S2	OCCUPATO SUB. 125	Box singolo - Single box	21	21	1	-
82	Mapp. 3	126	S2	LIBERO SUB. 126	Box singolo - Single box	14	14	1	-
83	Mapp. 3	127	S2	LIBERO SUB. 127	Box singolo - Single box	14	14	1	-
84	Mapp. 3	706	S1	LIBERO SUB. 706	Magazzino - Warehouse storage	74	74		74
85	Mapp. 3	207	T-S2	COMUNE	Portineria - Porter'slodge	178	178		178
86	Mapp. 3	701	1	OCCUPATO SUB. 701	Ufficio - Office	98	98		98

Edificio	Unità	Sub.	Piano	STATO OCCUPAZIONALE	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto/moto e Cantine	Commerciale (no posti auto)
						Mq	Mq	n°	Mq
87	Mapp. 3	703	1	LIBEROSUB. 703	Ufficio - Office	85	85		85
88	Mapp. 3	770	S1	OCCUPATOSUB. 770	Magazzino - Warehouse storage	58	58		58
89	Mapp. 3	774	S2	Contatori dei condomini SUB. 774	Cantina - Cellar	5	5	1	-
90	Mapp. 3	776	S2	LIBEROSUB. 776	Box singolo - Single box	10	10	1	-
91	Mapp. 3	838	T-S1	OCCUPATOSUB. 838	Negozio - Retail	200	200		200
92	Mapp. 3	843	5-S2	OCCUPATOSUB. 843	Residenza - Residential	133	133		133
93	Mapp. 3	844	5-S2	OCCUPATOSUB. 844	Cantina - Cellar	4	4	1	-
94	Mapp. 3	849	2	OCCUPATOSUB. 849	Residenza - Residential	132	132		132
95	Mapp. 3	850	S2	OCCUPATOSUB. 850	Cantina - Cellar	4	4	1	-
96	Mapp. 3	859	7	OCCUPATOSUB. 859	Residenza - Residential	130	130		130
97	Mapp. 3	860	S2	OCCUPATOSUB. 860	Cantina - Cellar	4	4	1	-
98	Mapp. 3	861	8	OCCUPATOSUB. 861	Residenza - Residential	109	109		109
99	Mapp. 3	862	S2	OCCUPATOSUB. 862	Cantina - Cellar	4	4	1	-
100	Mapp. 3	865	4	OCCUPATOSUB. 865	Residenza - Residential	82	82		82
101	Mapp. 3	866	S2	OCCUPATOSUB. 866	Cantina - Cellar	4	4	1	-
102	Mapp. 3	867	2	OCCUPATOSUB. 867	Residenza - Residential	109	109		109
103	Mapp. 3	868	S2	OCCUPATOSUB. 868	Cantina - Cellar	4	4	1	-
104	Mapp. 3	869	5	OCCUPATOSUB. 869	Residenza - Residential	108	108		108
105	Mapp. 3	870	S2	OCCUPATOSUB. 870	Cantina - Cellar	5	5	1	-
106	Mapp. 3	871	7	OCCUPATOSUB. 871	Residenza - Residential	101	101		101
107	Mapp. 3	872	S2	OCCUPATOSUB. 872	Cantina - Cellar	5	5	1	-
108	Mapp. 3	883	3	OCCUPATOSUB. 883	Residenza - Residential	95	95		95
109	Mapp. 3	884	S2	OCCUPATOSUB. 884	Cantina - Cellar	4	4	1	-
110	Mapp. 3	854	S2	OCCUPATOSUB. 854	Cantina - Cellar	4	4	1	-
111	Mapp. 3	853	3	OCCUPATOSUB. 853	Residenza - Residential	86	86		86
112	Mapp. 3	131	1	OCCUPATOSUB. 131	Ufficio - Office	95	95		95
113	Mapp. 3	8	T	OCCUPATOSUB. 8	Negozio - Retail	49	49		49
114	Mapp. 3	9	T	OCCUPATOSUB. 9	Negozio - Retail	52	52		52
115	Mapp. 3	138	4-S2	OCCUPATOSUB. 138	Residenza - Residential	103	103		103

Edificio	Unità	Sub.	Piano	STATO OCCUPAZIONALE	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto/moto e Cantine	Commerciale (no posti auto)
						Mq	Mq	n°	Mq
116	Mapp. 3	1	T-S1	OCCUPATOSUB. 1	Negozio - Retail	170	170		170
117	Mapp. 3	154	2-S2	OCCUPATOSUB. 154	Residenza - Residential	117	117		117
118	Mapp. 3	164	7-S2	LIBEROSUB. 164	Residenza - Residential	115	115		115
119	Mapp. 3	166	8-S2	LIBEROSUB. 166	Residenza - Residential	115	115		115
120	Mapp. 3	169	S1	LIBEROSUB. 169	Box singolo - Single box	12	12	1	-
121	Mapp. 3	170	S1	LIBEROSUB. 170	Box singolo - Single box	11	11	1	-
122	Mapp. 3	171	S1	OCCUPATOSUB. 171	Box singolo - Single box	11	11	1	-
123	Mapp. 3	172	S1	LIBEROSUB. 172	Box singolo - Single box	12	12	1	-
124	Mapp. 3	173	T	LIBEROSUB. 173	Box singolo - Single box	18	18	1	-
125	Mapp. 3	178	S1	LIBEROSUB. 178	Box singolo - Single box	12	12	1	-
126	Mapp. 3	179	S1	LIBEROSUB. 179	Box singolo - Single box	12	12	1	-
127	Mapp. 3	181	S1	LIBEROSUB. 181	Box singolo - Single box	12	12	1	-
128	Mapp. 3	183	S1	LIBEROSUB. 183	Box singolo - Single box	12	12	1	-
129	Mapp. 3	184	S2	LIBEROSUB. 184	Box singolo - Single box	12	12	1	-
130	Mapp. 3	185	S2	LIBEROSUB. 185	Box singolo - Single box	13	13	1	-
131	Mapp. 3	186	S2	OCCUPATOSUB. 186	Box singolo - Single box	13	13	1	-
132	Mapp. 3	187	S2	LIBEROSUB. 187	Box singolo - Single box	12	12	1	-
133	Mapp. 3	189	S2	LIBEROSUB. 189	Box singolo - Single box	14	14	1	-
134	Mapp. 3	190	S2	LIBEROSUB. 190	Box singolo - Single box	12	12	1	-
135	Mapp. 3	191	S2	LIBEROSUB. 191	Box singolo - Single box	12	12	1	-
136	Mapp. 3	192	S2	OCCUPATOSUB. 192	Box singolo - Single box	13	13	1	-
137	Mapp. 3	193	S2	LIBEROSUB. 193	Box singolo - Single box	13	13	1	-
138	Mapp. 3	195	S2	OCCUPATOSUB. 195	Box singolo - Single box	22	22	1	-
139	Mapp. 3	196	S2	LIBEROSUB. 196	Box singolo - Single box	12	12	1	-
140	Mapp. 3	197	S2	LIBEROSUB. 197	Box singolo - Single box	13	13	1	-
141	Mapp. 3	198	S2	LIBEROSUB. 198	Box singolo - Single box	12	12	1	-
142	Mapp. 3	199	S2	LIBEROSUB. 199	Box singolo - Single box	12	12	1	-
143	Mapp. 3	200	S2	LIBEROSUB. 200	Box singolo - Single box	12	12	1	-
144	Mapp. 3	201	S2	LIBEROSUB. 201	Box singolo - Single box	11	11	1	-

Edificio	Unità	Sub.	Piano	STATO OCCUPAZIONALE	Destinazione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Posti auto/moto e Cantine	Commerciale (no posti auto)
						Mq	Mq	n°	Mq
145	Mapp. 3	704	T-S1	OCCUPATO SUB. 704	Negozio - Retail	219	219		219
146	Mapp. 3	709	6-S2	LIBERO SUB. 709	Residenza - Residential	61	61		61
147	Mapp. 3	768	1	OCCUPATO SUB. 768	Ufficio - Office	297	297		297
148	Mapp. 3	771	T	LIBERO SUB. 771	Residenza - Residential	86	86		86
149	Mapp. 3	903	1	OCCUPATO SUB. 780	Residenza - Residential	34	34		34
150	Mapp. 3	847	2	OCCUPATO SUB. 847	Residenza - Residential	131	131		131
151	Mapp. 3	848	S2	OCCUPATO SUB. 848	Cantina - Cellar	3	3	1	-
152	Mapp. 3	842	5-S2	OCCUPATO SUB. 842	Cantina - Cellar	4	4	1	-
153	Mapp. 3	851	6	OCCUPATO SUB. 851	Residenza - Residential	99	99		99
154	Mapp. 3	852	S2	OCCUPATO SUB. 852	Cantina - Cellar	3	3	1	-
155	Mapp. 3	841	5	OCCUPATO SUB. 841	Residenza - Residential	121	121		121
156	Mapp. 3	855	4	OCCUPATO SUB. 855	Residenza - Residential	97	97		97
157	Mapp. 3	856	S2	OCCUPATO SUB. 856	Cantina - Cellar	4	4	1	-
158	Mapp. 3	857	7	LIBERO SUB. 857	Residenza - Residential	103	103		103
159	Mapp. 3	858	S2	LIBERO SUB. 858	Cantina - Cellar	3	3	1	-
160	Mapp. 3	864	S2	OCCUPATO SUB. 864	Cantina - Cellar	4	4	1	-
161	Mapp. 3	873	7	OCCUPATO SUB. 873	Residenza - Residential	104	104		104
162	Mapp. 3	874	S2	OCCUPATO SUB. 874	Cantina - Cellar	3	3	1	-
163	Mapp. 3	877	5	OCCUPATO SUB. 877	Residenza - Residential	147	147		147
164	Mapp. 3	878	S2	OCCUPATO SUB. 878	Cantina - Cellar	4	4	1	-
165	Mapp. 3	885	6	LIBERO SUB. 885	Residenza - Residential	88	88		88
166	Mapp. 3	886	S2	LIBERO SUB. 886	Cantina - Cellar	2	2	1	-
167	Mapp. 3	887	5	OCCUPATO SUB. 887	Residenza - Residential	86	86		86
168	Mapp. 3	888	S2	OCCUPATO SUB. 888	Cantina - Cellar	3	3	1	-
169	Mapp. 3	141	5-S2	OCCUPATO SUB. 141	Residenza - Residential	103	103		103
170	Mapp. 3	863	8	OCCUPATO SUB. 863	Residenza - Residential	100	100		100
171	Mapp. 3	875	3	OCCUPATO SUB. 875	Residenza - Residential	97	97		97
172	Mapp. 3	876	S2	OCCUPATO SUB. 876	Cantina - Cellar	3	3	1	-
					Totali MQ	7.884	7.884	108	6.656

11. SITUAZIONE LOCATIVA

Una parte delle unità immobiliari oggetto di vendita risulta attualmente occupata da conduttori in forza di contratti di locazione, alcuni dei quali stipulati a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998. Con riferimento ai rapporti locativi in essere, si rileva che alcuni contratti sono stati oggetto di rinnovo automatico alle condizioni originariamente pattuite, mentre per altri è stata comunicata formale disdetta, con contestuale proposta di stipulazione di nuovi contratti a condizioni economiche e contrattuali differenti. Si evidenzia, inoltre, che per alcuni contratti l'Azienda sta aggiornando le relative posizioni e che tale attività potrebbe non concludersi entro la stipula dell'atto di compravendita. Di seguito si fornisce una sintesi dello stato libero/occupato delle u.i. costituenti il compendio oggetto della presente procedura:

CONTRATTI DI AFFITTO						
Conduttore	Superficie commerciale	Canone € Contratto	Canone medio contratuale Euro/Mq/Anno	Inizio contratto	1^ Scadenza	2^ Scadenza
COMUNE	178					
LIBERO SUB. 103						
LIBERO SUB. 111						
LIBERO SUB. 113						
LIBERO SUB. 114						
LIBERO SUB. 115						
LIBERO SUB. 116						
LIBERO SUB. 117						
LIBERO SUB. 118						
LIBERO SUB. 119						
LIBERO SUB. 120						
LIBERO SUB. 121						
LIBERO SUB. 122						
LIBERO SUB. 126						
LIBERO SUB. 127						
LIBERO SUB. 164	115					
LIBERO SUB. 166	115					
LIBERO SUB. 169						
LIBERO SUB. 170						

Conduttore	Superficie commerciale	Canone € Contratto	Canone medio contratuale Euro/Mq/Anno	Inizio contratto	1^ Scadenza	2^ Scadenza
LIBERO SUB. 172						
LIBERO SUB. 173						
LIBERO SUB. 178						
LIBERO SUB. 179						
LIBERO SUB. 181						
LIBERO SUB. 183						
LIBERO SUB. 184						
LIBERO SUB. 185						
LIBERO SUB. 187						
LIBERO SUB. 189						
LIBERO SUB. 190						
LIBERO SUB. 191						
LIBERO SUB. 193						
LIBERO SUB. 196						
LIBERO SUB. 197						
LIBERO SUB. 198						
LIBERO SUB. 199						
LIBERO SUB. 200						
LIBERO SUB. 201						
LIBERO SUB. 22	97					
LIBERO SUB. 35						
LIBERO SUB. 36						
LIBERO SUB. 37						
LIBERO SUB. 38						
LIBERO SUB. 39						
LIBERO SUB. 40						
LIBERO SUB. 46						
LIBERO SUB. 47						
LIBERO SUB. 48						
LIBERO SUB. 49						
LIBERO SUB. 50						
LIBERO SUB. 51						
LIBERO SUB. 52						
LIBERO SUB. 53						
LIBERO SUB. 54						
LIBERO SUB. 855	97					

Conduttore	Superficie commerciale	Canone € Contratto	Canone medio contratuale Euro/Mq/Anno	Inizio contratto	1^ Scadenza	2^ Scadenza
LIBERO SUB. 856						
LIBERO SUB. 703	85					
LIBERO SUB. 706	74					
LIBERO SUB. 709	61					
LIBERO SUB. 728						
LIBERO SUB. 764						
LIBERO SUB. 766						
LIBERO SUB. 771	86					
LIBERO SUB. 774						
LIBERO SUB. 776						
LIBERO SUB. 857	103					
LIBERO SUB. 858						
LIBERO SUB. 885	88					
LIBERO SUB. 886						
LIBERO SUB. 94	98					
LIBERO SUB. 96						
LIBERO SUB. 168						
OCCUPATO SUB. 1	170	59.308	349	01/01/2022	31/12/2027	31/12/2033
OCCUPATO SUB. 101		2.465		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 104	30	5.075	169	01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 105		2.465		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 106		2.597		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 107		2.269		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 112		2.002		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 123		2.226		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 125		2.348		01/06/2023	31/05/2027	31/05/2031
OCCUPATO SUB. 13	74	7.125	96	01/04/2020	31/03/2026	31/03/2032
OCCUPATO SUB. 131	95	8.653	91	01/01/2013	31/12/2018	31/12/2024
OCCUPATO SUB. 138	103	8.789	85	01/04/2020	31/03/2024	31/03/2028
OCCUPATO SUB. 141	103	8.030	78	01/01/2022	31/12/2025	31/12/2029
OCCUPATO SUB. 154	117	9.397	80	01/02/2026	31/01/2030	31/01/2034
OCCUPATO SUB. 16	96	7.560	79	01/04/2024	31/03/2030	31/03/2036
OCCUPATO SUB. 171		2.260		01/10/2023	30/09/2026	30/09/2029
OCCUPATO SUB. 18	98	7.539	77	01/07/2022	30/06/2026	30/06/2030
OCCUPATO SUB. 186		836		01/01/2023	31/12/2025	31/12/2028
OCCUPATO SUB. 192		1.931		10/06/2022	09/06/2026	09/06/2027

Conduttore	Superficie commerciale	Canone € Contratto	Canone medio contratuale Euro/Mq/Anno	Inizio contratto	1^ Scadenza	2^ Scadenza
OCCUPATO SUB. 195		2.923		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2027
OCCUPATO SUB. 24	100	7.790	78	01/07/2022	30/06/2026	30/06/2030
OCCUPATO SUB. 25	75	6.529	87	01/04/2017	31/03/2021	31/03/2025
OCCUPATO SUB. 27	74	5.862	79	01/01/2018	31/12/2023	31/12/2029
OCCUPATO SUB. 28	101	9.189	91	01/01/2018	31/12/2021	31/12/2025
OCCUPATO SUB. 29	75	6.595	88	01/01/2022	31/12/2027	31/12/2033
OCCUPATO SUB. 32	100	7.697	77	01/01/2022	31/12/2027	31/12/2033
OCCUPATO SUB. 33	74	5.992	81	01/10/2022	30/09/2028	30/09/2034
OCCUPATO SUB. 4	42	10.149	242	01/08/2020	31/07/2026	31/07/2032
OCCUPATO SUB. 55		2.163		01/10/2020	30/09/2024	30/09/2028
OCCUPATO SUB. 56		3.857		01/01/2023	31/12/2025	31/12/2028
OCCUPATO SUB. 701	98	14.952	153	01/07/2016	30/06/2022	30/06/2028
OCCUPATO SUB. 704	219	25.719	117	01/10/2013	30/09/2025	30/09/2031
OCCUPATO SUB. 707	178	4.110	23	01/04/2013	31/03/2019	31/03/2025
OCCUPATO SUB. 729		1.399		01/03/2023	28/02/2026	28/02/2029
OCCUPATO SUB. 73	68	4.533	67	01/10/2018	30/09/2024	30/09/2030
OCCUPATO SUB. 730		1.412		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 735		1.248		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 738		1.402		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 739		1.347		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 740		1.247		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 746		1.213		01/01/2023		31/12/2026
OCCUPATO SUB. 749		1.450		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 754		1.402		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 755		1.525		01/05/2021	30/04/2023	30/04/2025
OCCUPATO SUB. 756		1.512		01/10/2024	30/09/2027	30/09/2030
OCCUPATO SUB. 760		1.292		01/11/2023	31/10/2027	31/10/2031
OCCUPATO SUB. 761		1.298		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 763		1.363		01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 768	297	46.992	158	01/01/2023	31/12/2028	31/12/2034
OCCUPATO SUB. 770	58	4.155	72	01/07/2014	30/06/2020	30/06/2026
OCCUPATO SUB. 78	126	9.134	72	01/07/2020	30/06/2026	30/06/2032
OCCUPATO SUB. 903	34	3.054	90	01/07/2017	30/06/2021	30/06/2025
OCCUPATO SUB. 79	98	8.305	85	01/03/2021	28/02/2025	28/02/2029
OCCUPATO SUB. 8	49	7.016	143	01/07/2014	30/06/2020	30/06/2026
OCCUPATO SUB. 838	200	31.646	158	01/11/2021	31/10/2027	31/10/2033

Conduttore	Superficie commerciale	Canone € Contratto	Canone medio contratuale Euro/Mq/Anno	Inizio contratto	1^ Scadenza	2^ Scadenza
OCCUPATO SUB. 84	101	8.133	81	01/01/2023	31/12/2026	31/12/2030
OCCUPATO SUB. 841	121	11.141	92	01/11/2021	31/10/2027	31/10/2033
OCCUPATO SUB. 842						
OCCUPATO SUB. 843	133	9.903	74	01/02/2022	31/01/2027	31/01/2032
OCCUPATO SUB. 844						
OCCUPATO SUB. 847	131	10.230	78	01/09/2022	31/08/2026	31/08/2030
OCCUPATO SUB. 848						
OCCUPATO SUB. 849	132	10.802	82	01/04/2022	31/03/2026	31/03/2030
OCCUPATO SUB. 85	112	9.534	85	01/09/2021	31/08/2025	31/08/2029
OCCUPATO SUB. 850						
OCCUPATO SUB. 851	99	8.528	86	01/10/2020	30/09/2024	30/09/2028
OCCUPATO SUB. 852						
OCCUPATO SUB. 853	86	6.436	75	01/01/2022	31/12/2025	31/12/2029
OCCUPATO SUB. 854						
OCCUPATO SUB. 859	130	9.037	70	01/01/2024	31/12/2027	31/12/2031
OCCUPATO SUB. 86	101	8.209	81	01/10/2022	30/09/2026	30/09/2030
OCCUPATO SUB. 860						
OCCUPATO SUB. 861	109	9.299	85	01/04/2020	31/03/2026	31/03/2032
OCCUPATO SUB. 862						
OCCUPATO SUB. 863	100	7.480	75	01/01/2022	31/12/2025	31/12/2029
OCCUPATO SUB. 864						
OCCUPATO SUB. 865	82	7.255	88	01/07/2021	30/06/2025	30/06/2029
OCCUPATO SUB. 866						
OCCUPATO SUB. 867	109	10.276	94	01/03/2020	29/02/2024	29/02/2028
OCCUPATO SUB. 868						
OCCUPATO SUB. 869	108	8.581	79	01/04/2024	31/03/2030	31/03/2036
OCCUPATO SUB. 870						
OCCUPATO SUB. 871	101	8.376	83	01/04/2021	31/03/2027	31/03/2033
OCCUPATO SUB. 872						
OCCUPATO SUB. 873	104	8.711	84	01/07/2020	30/06/2024	30/06/2028
OCCUPATO SUB. 874						
OCCUPATO SUB. 875	97	6.122	63	01/01/2022	31/12/2025	31/12/2029
OCCUPATO SUB. 876						
OCCUPATO SUB. 877	147	10.830	74	01/10/2021	30/09/2025	30/09/2029
OCCUPATO SUB. 878						
OCCUPATO SUB. 879	73	7.139	98	01/04/2020	31/03/2026	31/03/2032

Conduttore	Superficie commerciale	Canone € Contratto	Canone medio contratuale Euro/Mq/Anno	Inizio contratto	1^ Scadenza	2^ Scadenza
OCCUPATO SUB. 880						
OCCUPATO SUB. 881	98	8.610	88	01/04/2020	31/03/2026	31/03/2032
OCCUPATO SUB. 882						
OCCUPATO SUB. 883	95	5.337	56	01/07/2024	30/06/2030	30/06/2036
OCCUPATO SUB. 884						
OCCUPATO SUB. 887	86	7.673	90	01/10/2022	30/09/2026	30/09/2030
OCCUPATO SUB. 888						
OCCUPATO SUB. 97		2.018		01/01/2024	31/12/2027	31/12/2031
OCCUPATO SUB. 9	52	9.581	184	01/01/2023	31/12/2028	31/12/2034
	6.656	608.138				

legenda

CANTINE DI PERTINENZA ALLE UNITA' IMMOBILIARI DI RECENTE ACCATASTAMENTO

REGOLAMENTO DI CONDO MINIO CONTRATTUALE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CONTRATTUALE

CONDOMINIO " MACCHI – BRIANZA" - Milano

ART. 1 – COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO

Si costituisce il Condominio "Macchi – Brianza" (derivante dal complesso immobiliare comprendente gli stabili di via Macchi 70/72 e V.le Brianza 23 già di proprietà esclusiva dell'ASP Golgi-Redaelli di Milano) tra i proprietari delle unità immobiliari del complesso residenziale identificato catastalmente al NTCU foglio 272 mappale 3 sito in Milano come di seguito strutturato:

- stabile via M. Macchi 70;
- stabile via M. Macchi 72;
- stabile v.le Brianza 23.

Il presente Regolamento disciplina i diritti e gli obblighi dei proprietari circa l'uso delle parti comuni, i limiti all'uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio, fatte salve eventuali successive modifiche allo stesso che dovessero venire apportate dall'assemblea dei condomini.
Il Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.
Ove ritenuto necessario e funzionale alla migliore gestione, per ciascuno stabile potranno essere deliberate regole specifiche.

Norme relative all'uso delle cose comuni e al decoro del condominio

ART. 2 - PROPRIETA' COMUNE - RISERVE DI PROPRIETA'

Sono oggetto di proprietà e uso comune del condominio: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le colonne verticali di scarico, i cortili, le fognature, le coperture del fabbricato, le scale, la finestratura luce del vano scala, i cancelli pedonali e carrabili, gli impianti idrici, elettrici e del gas (fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini), il locale centrale termica e la relativa canna fumaria, la centrale idrica unitamente all'autoclave, i locali raccolta rifiuti, i locali contatore energia elettrica, gli ascensori, il terrazzo posto al piano primo con accesso da v.le Brianza e da via M. Macchi n. 72, e, in genere, le altre cose costitutive del condominio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune, e - comunque - tutto quanto non sia attribuito in proprietà e/o ad uso esclusivo, quali la guardiola di ciascuna portineria, l'alloggio del custode e il solaio-sottotetto posto sopra al piano ottavo dello stabile di v.le Brianza n. 23 - fronte strada, che restano di proprietà esclusiva dell'ASP Golgi-Redaelli.

ART. 3 - VALORE DELLE QUOTE

Per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., l'individuazione del valore proporzionale spettante ai singoli condomini, espresso in millesimi a norma dell'art. 68 disp. att. c.c., sarà effettuata dall'assemblea dei condomini che provvederà altresì a redigere la relativa tabella millesimale.
I valori di cui sopra potranno, inoltre, essere rivedute o modificati anche nell'interesse di un solo condomino, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., nei seguenti casi: quando risulta che sono conseguenza di un errore e quando, per le mutate condizioni di una parte del complesso, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

ART. 4 - DIVIETI SULLE PARTI COMUNI

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse solo dall'amministratore, previa esplicita richiesta, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.
2. È vietato depositare moto, bici negli spazi comuni (atrio d'ingresso, vano scale, corridoi, ecc.).
3. È vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre in ogni modo visibili dalla strada; è consentito stendere all'interno dei balconi o negli spazi appositamente predisposti.
4. È vietato collocare vasi da fiore sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati, e posti entro recipienti atti ad impedire lo stillicidio, molestie e danni d'ogni genere. L'innaffiamento deve essere fatto in modo da non arrecare danni alle persone, al condominio e alle cose.
5. È vietato esporre insegne, targhe e simili nelle parti comuni del condominio (pareti esterne, androne, scale, ecc.).

che non siano conformi o quanto in merito sarà deliberato, di volta in volta dall'assemblea, e comunque senza la previa autorizzazione dell'amministratore.
6. Sono vietate le attività rumorose e di disturbo nonché le attività che creino pericolo per l'incolumità dei condomini. È necessario rispettare il riposo dei vicini negli orari previsti (dalle ore 14.00 alle 16,00 e dopo le 20,00).
7. È vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere. Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici che non arrechino disturbo o danno agli altri condomini o alle parti comuni. È fatto obbligo ai detentori di cani di tenerli al guinzaglio e con museruola nelle parti comuni e di evitare che rechino disturbo specialmente di notte. I proprietari degli animali sono comunque responsabili, ai sensi dell'art. 2052 c.c., di eventuali danni arrecati a persone e cose.
8. È vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, delle colonne verticali di scarico, ecc.; ogni intervento che si rendesse necessario su dette parti dovrà essere previamente autorizzato dall'amministratore.
9. È vietato accedere sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato dall'amministratore.
10. È vietato servirsi della portineria o degli spazi comuni per affiggere cartelli o manifesti pubblicitari o di carattere e di interesse personale.
11. È vietato lasciare aperti cancelli e accessi di uso comune.
12. È vietato lavare veicoli ed altri beni negli spazi comuni.
13. È vietato gettare immondizie ed altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada o nelle adiacenze.
14. È vietato fumare in ascensore, sulle scale, negli androni e comunque in tutti gli spazi comuni chiusi.
15. È vietato modificare in qualsiasi modo l'estetica dei fabbricati o realizzare innovazioni nelle parti comuni.
16. È vietato mettere a dimora, potare, recidere o abbattere piante, coltivare ortaggi e fiori negli spazi comuni.
17. È vietato trasgredire le norme interne sulla circolazione e sul parcheggio dei veicoli (gli autoveicoli, i motocicli, le biciclette devono essere parcheggiati esclusivamente negli appositi spazi).
18. È vietato sovraccaricare i pavimenti, i balconi, i sottotetti, i tetti e tutti gli altri vani.
19. È vietato recare disturbo al vicinato con rumori e suoni molesti di qualsiasi natura.
20. È vietato installare alle finestre, ai balconi e terrazze, tendaggi, stenditoi e attrezzature varie, salvo non sia stato previamente autorizzato dall'amministratore.
21. È vietato depositare – se non in via transitoria e per breve periodo – sul balcone, sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze, utensili, attrezzi ed oggetti che possano compromettere il decoro e l'estetica dello stabile.
22. È vietato il gioco dei bambini nelle parti comuni, salvo quanto in merito sarà deliberato dall'assemblea.
23. È vietato installare, senza la preventiva autorizzazione dell'amministratore, apparecchi di condizionamento o altri impianti.

ART. 5 - DIVIETI SULLE PARTI PRIVATE

1. E' vietato destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene o al decoro del condominio. In particolare, gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazioni civili o di ufficio o di studio professionale o ambulatorio medico, mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari viene espressamente vietata la destinazione a gabinetto di cura per malattie infettive e contagiose, sedi di partito o sindacali o di associazioni, circoli, ritrovi, scuole in genere (e in particolare di musica, canto, ballo), e a qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché a qualsiasi altra destinazione contraria ai regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco.
2. **a)** E' vietato ai condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole proprietà, individuali, senza la preventiva approvazione della maggioranza dei partecipanti al condominio, che contemporaneamente rappresenti almeno i 2/3 del valore del medesimo. **b)** Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, e che abbia dato tempestiva comunicazione all'amministratore.
3. E' vietato installare tendaggi e doppi infissi esterni alle finestre e balconi di tipo, colore e caratteristiche in genere non similari a quanto già esistente.
4. E' vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo in corrispondenza sia delle proprietà esclusive che comuni.
5. E' vietato introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici, ecc.
6. È vietato scuotere e battere dalla finestra verso strada o sui ripiani delle scale tappeti, stuoie, coperte, e simili. Tale operazione è permessa (nel rispetto del Regolamento di Polizia Urbana) solo dai balconi e finestre verso cortile oppure negli spazi appositamente creati, ove esistenti.
7. È vietato tenere depositi di sostanze maleodoranti e di materie infiammabili, esplosive o comunque pericolose; tenere depositi di gas (metano, GPL o altro) in bombole o altro materiale combustibile (oltre le quantità strettamente necessarie per gli usi domestici – unicamente qualora l'immobile non sia provvisto di servizio a rete di gas – o sanitari, da utilizzare secondo le vigenti norme di sicurezza).
8. È vietato suonare, ballare, cantare o tenere la radio, la televisione, impianti di diffusione sonora in genere a volume troppo alto soprattutto prima delle ore 9.00, nonché dalle ore 14.00 alle 16.00 e dopo le ore 22.00.

ART. 6 - DOVERI DEI CONDOMINI

1. Ogni condomino deve consentire, a richiesta dell'amministratore, che nei locali di sua proprietà si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto o l'impossibilità del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque responsabile di ogni eventuale danno conseguente.
2. Ogni condomino è obbligato a comunicare immediatamente all'amministratore la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre proprietà private; i maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell'inadempiente.
3. Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private.
4. Ogni condomino ha l'obbligo di notificare all'amministratore (a mezzo di lettera raccomandata) il proprio domicilio e le eventuali variazioni in difetto di che, si intenderà domiciliato presso il condominio o all'ultimo domicilio conosciuto.
5. In caso di trasferimento di proprietà, il condomino uscente ha l'obbligo di far conoscere al subentrante i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dal nuovo proprietario nell'atto di acquisto sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. Entrambi hanno l'obbligo di rendere edotto l'amministratore dell'avvenuto passaggio nonché delle generalità e domicilio del nuovo proprietario. Il condomino subentrante è obbligato solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso e a quello precedente. I contraenti, provvederanno fra loro a ogni operazione di conguaglio relativamente ai contributi versati dal venditore nel fondo comune e nel fondo di riserva: gli stessi, non sono ripetibili. Quanto sopra, nelle parti applicabili, ha valore anche nei casi di costituzione di usufrutto da parte del condomino.
6. In caso di locazione, il condomino locatore ha l'obbligo di far conoscere al conduttore i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dall'inquilino nel contratto di locazione, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni. L'amministratore ha rapporti unicamente con i condomini, i quali non possono servirsi della sua opera per l'eventuale riscossione dei contributi dai conduttori, e rispondono di quanto eventualmente da questi dovuto.
7. Nei casi di frazionamento o di allargamento dell'unità immobiliare, gli interessati dovranno procedere a propria cura e spese alla revisione dei millesimi attribuiti a tale proprietà, nonché alla ripartizione dei contributi versati nel fondo comune e nel fondo di riserva, e rendere edotto l'amministratore di tali elaborati, sottoscritti per accettazione dalle parti interessate.
8. I singoli proprietari esclusivi, sono tenuti a provvedere alle tinteggiature dei serramenti delle finestre e dei balconi, a propria cura e spese, contestualmente alle opere di restauro delle facciate interessate e deliberate dall'assemblea, conformemente alle indicazioni del Comune (o quanto meno dell'assemblea) in merito alla scelta del colore, della tonalità e d'ogni altra eventuale caratteristica imposta.

ART. 7 - ASSICURAZIONI

Il complesso deve essere assicurato con polizza del tipo "Globale fabbricati", comprendente i rischi della Responsabilità civile e contro i danni derivanti dal fuoco, scoppio del gas e fulmini. L'istituto assicuratore sarà scelto dall'assemblea dei condomini, la quale determinerà pure il capitale iniziale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione, nonché i massimali di valore per i rischi assicurati e ogni eventuale variazione della polizza stessa.

ART. 8 - SOPRAELEVAZIONE

L'ASP Golgi-Redaelli si riserva il diritto di sopraelevazione.

ART. 9 – USO DEGLI ASCENSORI

Il condomino risponde dell'osservanza delle norme di uso e funzionamento degli ascensori personalmente e per i suoi familiari, visitatori e fornitori. Per la manovra devono essere osservate le apposite disposizioni contenute nel regolamento affisso nella cabina.
In particolare è vietato:

- l'uso dell'ascensore ai bambini non accompagnati;
- l'accesso nella cabina di animali di ogni genere;
- l'introduzione nella cabina di bagagli e merci pesanti in genere.

Ogni guasto dipendente da qualsiasi inosservanza delle disposizioni suddette sarà riparato, se accertato, a spese del condomino alla cui famiglia (o cerchia di relazioni) appartiene colui che ha causato il danno.
La partecipazione alle spese degli ascensori avverrà secondo il criterio stabilito dall'art. 1124 secondo il quale la spesa deve essere ripartita, per ciascuno stabile, fra i condomini, per metà in ragione della quota millesimale di proprietà, e, per l'altra metà, in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Norme relative alla ripartizione delle spese

ART 10 - OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE

Tutti i condomini sono tenuti a contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni del condominio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate dall'assemblea dei condomini, in ragion dell'interesse di ognuno e secondo le disposizioni che seguono. Nei

3

casi in cui la proprietà esclusiva appartenga a più comproprietari pro-indiviso, l'obbligo della partecipazione alle spese è solidale fra tutti gli stessi. Nessun condomino può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alle relative contribuzioni. Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo a esonero delle spese tutte condominiali. Ai fini del riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione o ricostruzione delle parti comuni, interessanti tutti o parte dei condomini, non assume alcuna rilevanza il fatto che le singole unità esclusive siano o non siano in vicinanza delle parti interessate ai lavori.

ART. 11 – VARIAZIONE DI CONTRIBUZIONE

Le unità immobiliari aventi destinazione diversa dall'abitazione, potranno essere soggette con apposita delibera di assemblea, a un'elevazione della contribuzione sulle spese relative ai servizi di ascensore, pulizia e illuminazione delle scale e delle altre parti comuni di cui facciano uso. In nessun caso, tali unità immobiliari potranno subire una diminuzione di contribuzione su tali spese, rispetto a quanto sarebbe dovuto a norma del presente regolamento.

ART. 12 - PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI

Il preventivo delle spese, nonché l'ammontare dei contributi, il numero e l'importo delle quote, loro scadenza e modalità di versamento sono stabiliti dall'assemblea all'inizio di ogni esercizio amministrativo; la stessa, stabilisce la data di inizio e di chiusura dell'esercizio. In difetto di quanto sopra e limitatamente alle spese relative alla gestione amministrativa ordinaria, l'amministratore provvederà a propria discrezione, tenuto conto sia delle esigenze di cassa del corso dell'anno sia dell'effettiva interessenza dei condomini sulle singole spese. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini in sede di chiusura contabile, dovranno essere versate entro 15 gg dalla comunicazione dell'amministratore. Il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore, può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali. Nel caso di ritardo del pagamento dei contributi rispetto alla data di scadenza stabilite il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi legali (attualmente del 2.5%); l'amministratore nel contempo, dovrà procedere allo riscossione dei contributi mediante richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, con facoltà di procedere previamente con sollecito formale. In ogni caso sono addebitati al condomino inadempiente le spese e gli onorari relativi sia ai solleciti, sia all'azione legale, nonché il risarcimento di ogni eventuale danno derivante dallo stato di morosità.

ART. 13 - SPESE RELATIVE ALLE PROPRIETÀ COMUNI AL CONDOMINIO

Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, indicate nella Tabella Millesimale, le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione attinenti alle parti comuni indivisibili e non suscettibili di utilizzazione separata, quali: fognature, cortili e quant'altro indicato nell'art. 2 del presente regolamento, nonché le spese relative all'amministrazione dello stabile, all'assicurazione, alle imposte e tasse di carattere generale.

ART. 14 - ACQUA POTABILE

La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà in base ai componenti il nucleo familiare delle unità immobiliari. I condomini dovranno avere cura di comunicare tempestivamente all'amministratore qualsiasi variazione avvenga all'interno dello stesso nucleo familiare.

ART. 15 - PASSO CARRABILE

Le spese relative al passo carrabile, sono poste a carico dei condomini e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà.
L'accesso dei mezzi alle unità immobiliari ad uso box e posto auto deve avvenire da v.le Brianza n. 23 mentre l'uscita da via Macchi n. 70.

ART. 16 - SOFFITTI, SOLAI E MURI DIVISORI

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Analogamente, le spese per la manutenzione e ricostruzione dei muri divisori di appartamenti sono poste a carico dei proprietari confinanti in parti uguali fra gli stessi. Gli stessi criteri saranno adottati per quanto riguarda gli isolamenti termici e acustici interposti a dette strutture.

ART.17 - TERRAZZE A LIVELLO – COPERTURE/TETTO - LASTRICO SOLARE

Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione delle coperture dello stabile, comprese le linee vita, sono poste a carico di tutti i condomini e ripartite in proporzione delle rispettive quote millesimali di proprietà.
Qualora una parte di copertura sia adibita ad uso esclusivo le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione della stessa verranno ripartite secondo quanto stabilito dall'art. 1126 del cc.

ART. 18 - FINESTRE E BALCONI

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e ricostruzione delle finestre (tapparelle e persiane, serramenti, bocali o davanzali, architravi, ecc.) sono poste a esclusivo carico delle rispettive proprietà. Analogamente le spese relative alla manutenzione o ricostruzione dei balconi sono poste esclusivamente a carico delle rispettive proprietà.

ART. 19 - CANNA FUMARIA

Le spese relative alla pulizia, manutenzione e ricostruzione delle canne fumarie, sono a carico delle rispettive proprietà di pertinenza; qualora le stesse siano di pertinenza di un gruppo o di tutti i condomini, le spese sono poste a carico dei condomini interessati e ripartite in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

Norme relative all'amministrazione

ART. 20 - ASSEMBLEA

L'assemblea è l'organo decisionale del condominio; essa delibera su tutti gli aspetti della gestione. Della medesima fanno parte indistintamente tutti i condomini. Requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione presa dall'assemblea è la preventiva convocazione in essa di tutti i condomini; l'omissione dell'avviso di convocazione, anche nei confronti di uno solo dei partecipanti al condominio determina la nullità assoluta e radicale della deliberazione. L'avviso di convocazione dovrà essere comunicato in forma scritta e inoltrato a mezzo di lettera raccomandata postale o a mano con raccolta di firme, esso va notificato con preavviso di almeno 5 gg interi sulla data prevista per l'assemblea di prima convocazione. L'avviso di convocazione deve indicare il luogo, la data, l'ora e l'oggetto dell'assemblea, nonché l'indicazione se trattasi di 1° ovvero di 2° convocazione: entrambe le convocazioni possono tuttavia essere previste nello stesso avviso di convocazione. Lo svolgimento dell'assemblea ordinaria dovrà avvenire entro 60 gg dal termine della gestione, onde consentire all'amministratore la redazione del rendiconto ed il riparto delle spese. L'assemblea straordinaria può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore del condominio. Decorsi inutilmente10 gg dalla richiesta, i condomini richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione.

ART. 21 - ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea ordinaria delibera sulla nomina o revoca o conferma dell'amministratore e relativa retribuzione; sull'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condomini; sull'approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione e sull'impiego dell'eventuale residuo attivo della gestione; sulle spese di manutenzione straordinaria, costituendo se occorre, un fondo speciale; sulla eventuale revisione del regolamento di condominio; sul promuovere liti, resistere e domandare; sulle decisioni su ricorsi contro i provvedimenti presi dall'amministratore ecc. Nei casi d'urgenza, tuttavia, l'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

ART. 22 - VALIDITA' DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea di 1° convocazione è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero condominio e i 2/3 dei partecipanti al condominio. L'assemblea di 2° convocazione è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini quanti siano sufficienti (per numero e per valore), per raggiungere nella votazione le maggioranze valide per l'approvazione di una deliberazione. Per deliberare, pertanto, in materia d'ordinaria amministrazione, è sufficiente la presenza di 1/3 del valore dell'intero condominio, e di 1/3 dei partecipanti al condominio. Per deliberare in merito ad argomenti per i quali siano richieste maggioranze particolari (art. 1136 c.c. commi 4° e 5°), l'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini, quanti siano sufficienti (per numero e per valore), a raggiungere la validità per dette deliberazioni. Ciascun condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante di propria fiducia: tale circostanza, va riportata sul verbale d'assemblea. Nei casi di proprietà indivisa di una quota condominiale, essa ha diritto ad un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati o, in difetto per estrazione a sorte da parte del presidente dell'assemblea. L'allontanamento dei condomini o loro delegati, dopo la costituzione dell'assemblea, non incide sulla determinazione del "quorum" costitutivo, dovendosi aver riguardato a tal fine unicamente al momento iniziale della riunione.

ART. 23 - IL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea, prima di iniziare i lavori, e decorsi 15 minuti dall'orario previsto per l'incontro, nomina un presidente, a semplice maggioranza numerica fra i condomini presenti. Il presidente, nomina un segretario fra i condomini presenti. Al presidente spetta il compito di dichiarare deserta o valida la costituzione dell'assemblea; di garantire lo svolgimento della discussione sui vari argomenti posti all'ordine del giorno e porre in votazione (per appello nominale) e verificare la validità delle delibere, coadiuvato in ciò dal segretario; nonché a proporre il rinvio della discussione su alcuni argomenti ad altra assemblea; egli inoltre detterà al segretario, affinché siano posti a verbale, il resoconto delle verifiche e delle delibere, oltre ovviamente a quanto altro possa essere richiesto dai singoli condomini o che riterrà opportuno inserirvi di quanto emerso nel corso della discussione.

5

ART. 24 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Il verbale va redatto contestualmente allo svolgimento dell'assemblea. La stesura dello stesso deve essere completa e chiara, dovendo consentire ogni controllo in merito al regolare svolgimento e alla regolarità delle delibere. Pertanto, esso deve contenere l'indicazione del giorno, ora e luogo della discussione, nonché se trattasi di 1° e 2° convocazione; ripetere per intero l'ordine del giorno di cui al regolare avviso di convocazione; l'elenco dei condomini presenti (e il nome dei loro eventuali delegati), e le rispettive quote di comproprietà; la nomina del presidente e del segretario; nonché la dichiarazione della validità o meno dell'assemblea. Per quanto attiene alle delibere sui vari argomenti, debbono essere indicati nominalmente i condomini favorevoli, o quantomeno quelli contrari e quelli astenuti; al termine, dovrà essere riportato l'orario di chiusura dell'assemblea e, previa lettura e approvazione del verbale, il medesimo va sottoscritto dal presidente e dal segretario. Copia del verbale, va trasmesso a cura dell'amministrazione a tutti i condomini, curando l'inoltro a mezzo di lettera raccomandata postale nei confronti dei condomini assenti.

ART. 25 - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

Le delibere dell'assemblea, assunte nelle forme di legge nell'ambito delle proprie attribuzioni, sono vincolanti per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente (o astenuto) può fare ricorso all'autorità giudiziaria, sotto pena di decadenza, entro 30 gg che decorrono dalla data delle deliberazioni per i dissenzienti (o astenuti), e dalla data di comunicazione per gli assenti.

ART. 26 - L'AMMINISTRATORE

L'amministratore, viene nominato dall'assemblea fra persone anche estranee al condominio, con deliberazione approvata con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c., 2° co.. Tale procura, dovrà essere adottata anche nel caso di "conferma". L'amministratore dura in carica un anno ed è retribuito. Egli può essere revocato in qualsiasi momento, ovvero esso può dimettersi anticipatamente: in tal caso, gli saranno riconosciuti tanti dodicesimi del compenso annuo, quante sono le mensilità trascorse. Nei periodi di carica "ad interim", la base annua del compenso resta invariata. In tutti i casi, l'amministratore ha diritto al completo rimborso delle spese sostenute per l'esplicazione del mandato ricevuto.

ART. 27 - ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

Le funzioni dell'amministratore sono disciplinate dal codice civile, in particolare, l'amministratore deve:
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, con la diligenza del buon padre di famiglia;
- rappresentare il condominio in giudizio (con potere autonomo), quando occorra far osservare da parte dei singoli condomini o anche da parte di terzi, le norme, di qualsiasi specie, contenute nel regolamento di condominio, purché dettate nell'interesse comune;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento e la migliore utilizzazione a tutti i condomini, esercitando a tal fine la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni, eseguendo verifiche e impartendo le necessarie provvidenze intese a mantenere integro la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini;
- compilare e presentare, in sede di assemblea ordinaria, un preventivo delle spese per la gestione annuale e il progetto di ripartizione delle stesse in conformità del presente regolamento, affinché sia sottoposto all'approvazione;
- riscuotere i contributi dovuti dai condomini (sia per le spese ordinarie che straordinarie) in base allo stato di ripartizione - quando il preventivo sia stato approvato dall'assemblea - valendosi anche del procedimento giudiziario, compreso quello ingiuntivo, altresì nei confronti di chi, subentrato ad altro condomino, è tenuto al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente;
- erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del condominio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- stipulare i contratti che occorrono per provvedere, nei limiti per la spesa approvata dall'assemblea, sia all'ordinaria manutenzione e all'uso normale delle cose comuni, sia alla prestazione dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni del condominio;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria, purché esista il requisito dell'urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;
- rendere annualmente il conto della gestione nei confronti dell'assemblea. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti presi dall'amministratore, è ammesso ricorso all'Autorità giudiziaria. Nei limiti delle attribuzioni conferitegli dal presente regolamento, l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi. Egli può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni del condominio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

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