

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Via Fiorenzo Semini – GENOVA

EDIFICIO BC

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

PREMESSE

Il presente Regolamento ha ad oggetto e disciplina l'insediamento produttivo, denominato nel progetto di costruzione "Edificio BC", sito in Genova, località San Quirico, Via Fiorenzo Semini civ. 28, 28A, 28B, 28C e Via alla Stazione di San Quirico civ. 7 (vedi Tav. n.1 – Planimetria Generale).

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina dell'utilizzo e del godimento delle singole proprietà e dei beni comuni. Tutti i proprietari dei singoli piani o unità immobiliari, nonché i loro successori a titolo universale o particolare, sono tenuti all'osservanza del presente Regolamento nel modo più ampio.

Il presente Regolamento accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani o unità immobiliari e regolarmente trascritto nei registri immobiliari vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, anche nell'ipotesi in cui tali limitazioni non siano richiamate nei titoli di acquisto di questi ultimi.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è identificato al Catasto Terreni nel Comune di Genova, Sezione 4[^], Foglio 5, Allegato D, con il mappale 1086, così come il preesistente "Edificio A".

Esso è composto dalle seguenti unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati di Genova, con destinazione speciale e particolare:

- 1) Via alla Stazione di San Quirico civ. 7 – Piano Terra e Copertura:
Sez. SQ – Fgl 5 – Map. 1086 – Sub. 39 – Cat. D/8;
- 2) Via Fiorenzo Semini civ. 28 – Piano Primo e Copertura:
Sez. SQ – Fgl 5 – Map. 1086 – Sub. 41 – Cat. D/8;
- 3) Via Fiorenzo Semini civ. 28A – Piano Primo e Copertura:
Sez. SQ – Fgl 5 – Map. 1086 – Sub. 40 – Cat. D/8;
- 4) Via Fiorenzo Semini civ. 28B – Piano Secondo e Copertura:
Sez. SQ – Fgl 5 – Map. 1086 – Sub. 43 – Cat. D/8;
- 5) Via Fiorenzo Semini civ. 28C – Piano Secondo:
Sez. SQ – Fgl 5 – Map. 1086 – Sub. 41 – Cat. D/8;
- 6) Via Fiorenzo Semini s.n.c. – Piano Copertura:
Sez. SQ – Fgl 5 – Map. 1086 – Sub. 41 – Cat. F/4.

L'immobile è coperto da lastrico solare (Piano Copertura) in parte destinato a posti auto e aree per impianti di proprietà esclusiva dei singoli condomini ed in parte a spazi di manovra e accessi comuni (vedi Tav. n. 5 – Pianta Copertura)

La porzione di lastrico solare identificata con il Subalterno 41, è di proprietà esclusiva del costruttore, che si riserva il diritto di frazionarla e/o cambiarne la destinazione d'uso.

Sul lastrico solare si trovano l'accesso al vano scala, all'ascensore ed al cavedio condominiale. I restanti cavedi sono di proprietà esclusiva. Tutti i piani dell'edificio sono accessibili attraverso rampe carrabili. Le rampe di collegamento tra i piani primo, secondo e copertura sono di proprietà comune.

L'unità immobiliare sita al piano terreno dispone di accesso carrabile esclusivo attraverso una rampa di sua proprietà da Via alla Stazione di San Quirico (n. civico 7).

Le restanti unità immobiliari sono accessibili attraverso le rampe carrabili dell'Edificio A, che restano gravate da servitù di passaggio a favore del Condominio Edificio BC (vedi Tav. n. 6 – Rampe e Accessi). L'uso di tali rampe e le relative ripartizioni di spesa sono meglio indicate nel regolamento condominiale dell'Edificio A, a cui si rimanda per ogni ulteriore chiarimento.

I vari piani dell'edificio sono rappresentati nelle allegate tavole da n. 2 a n. 5.

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 PROPRIETÀ COMUNE

Sono di proprietà comune a tutti i condomini, proprietà che deve intendersi indivisibile e irrinunciabile, tutte quelle parti, locali, cose, impianti, pertinenze, accessori dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola e individuale di un condomino.

Sono in particolare di proprietà comune:

- a) l'area su cui sorge l'Immobile ed il relativo sottosuolo;
- b) le opere di fondazione e la struttura in cemento armato;
- c) la pannellatura di perimetro esterno dell'edificio;
- d) il corpo centrale delle scale che da accesso a tutti i piani e la copertura del corpo scale a quota 94,80;
- e) l'ascensore e gli impianti ad esso complementari;
- f) la rete di fognatura sino a quella comunale;
- g) le condutture verticali di scarico delle acque bianche e la vasca di "prima pioggia" con gli impianti ad essa reattivi;
- h) le condutture delle acque nere sino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- i) le rampe carrabili di accesso al secondo piano ed alla copertura;
- j) la porzione di lastrico solare non ricompresa negli spazi di proprietà esclusiva comprendete gli spazi di manovra per accedere ai posteggi privati ed i tre posti auto riservati ai disabili (vedi tavola n.);

- k) la porzione di piazzale a quota 83,50, ricompresa tra il piazzale condominiale dell'Edificio A (Sub. 35) e le aree di proprietà delle unità immobiliari al primo piano;
- l) la rete dell'impianto antincendio ad esclusione delle specifiche apparecchiature all'interno delle singole unità immobiliari;
- m) gli impianti di illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- n) il cavedio condominiale e gli impianti in esso installati;
- o) i cavidotti per approvvigionamento dell'energia elettrica;
- p) le aiuole e le altre aree a verde meglio identificate sulla tavola n. 7;
- q) l'intercapedine ed il muraglione di sostegno del terreno a monte dell'edificio;
- r) le cabine elettriche identificate al Catasto Fabbricati di Genova, sez. SQ, Foglio 5, Map. 1024, Subalterni 5 e 6;
- s) l'area urbana di mq. 52 circostante le cabine elettriche di cui al punto q), identificata al Catasto Fabbricati di Genova, sez. SQ, Foglio 5, Map. 1024, Sub. 8;
- t) il terreno sito a monte dell'edificio e identificato al Catasto Terreni di Genova alla sezione 4^, foglio 5, allegato D, particella 1138.

Sono altresì di proprietà comune ed indivisibile le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servano all'uso e al godimento comune non specificamente descritto e delle quali nessun condomino possa vantare per titolo d'acquisto la proprietà esclusiva.

ART. 2 PROPRIETÀ COMUNE IN USO ESCLUSIVO

E' di proprietà comune, ma in uso esclusivo alle due unità immobiliari ubicate al primo piano, la porzione di piazzale a quota 83,50, ricompresa tra il piazzale condominiale dell'Edificio A (Sub. 35) e le aree scoperte di proprietà delle stesse unità. Le spese per la manutenzione ed il mantenimento del citato piazzale andranno equamente divise tra le due citate unità immobiliari al primo piano, senza partecipazione alle spese da parte delle proprietà sottostanti, alle quali il piazzale costituisce copertura.

ART. 3 PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini le porzioni dell'immobile così come risultano dai rispettivi atti di compravendita, nonché gli impianti e i beni singolarmente destinati al servizio o ornamento di ciascuna unità immobiliare.

ART. 3.B PORTATA DEI SOLAI

I condomini nell'esercizio delle loro attività, anche all'interno delle unità immobiliari di loro singola proprietà, non devono caricare i solai oltre le portate di seguito elencate:

- solaio tra piano terra e piano primo: portata massima consentita 1500 kg/mq;
- solaio del piazzale a quota 83,50 (piano primo): portata massima consentita 1500 kg/mq;
- solaio tra piano primo e piano secondo: portata massima consentita 1500 kg/mq;
- solaio tra piano secondo e piano copertura (lastrico solare): portata massima consentita 500 kg/mq;

CAPO II - DIRITTI E OBBLIGHI DEI CONDOMINI

ART. 4 QUOTE DEI CONDOMINI

L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nelle Tabelle allegate al presente Regolamento (all. A).

Il valore proporzionale dei singoli locali agli effetti della formazione delle tabelle per la ripartizione delle spese comuni è stato determinato secondo il valore delle singole proprietà e mediante stima comparativa delle stesse tenendo conto delle particolari caratteristiche che le differenziano tra loro: metri quadrati, esposizione, luminosità, disposizione degli ambienti, altezza dei piani rispetto al suolo e simili. Nessun condomino può, rinunciando al suo diritto sulle cose comuni, ovvero rinunciando all'utilizzo di esse ovvero rinunciando ai servizi che ad esse sono connessi, sottrarsi al contributo nelle spese per la conservazione delle cose comuni ovvero per la gestione del servizio.

ART. 5 DIRITTI DEI CONDOMINI

I Condomini sono titolari dei seguenti diritti:

- a) diritto di installare e mantenere in perpetuo sui piazzali e/o sul lastrico solare di loro proprietà, gli impianti strettamente funzionali alle attività produttive svolte dai condomini non ricavabili all'interno delle singole unità immobiliari.
L'installazione degli impianti di cui sopra dovrà comunque essere realizzata in conformità alle norme urbanistiche, di prevenzione incendi, di sicurezza e quant'altro, vigenti, e tali installazioni non dovranno in ogni caso arrecare molestia e disturbi di qualsiasi genere agli altri condomini. I danni che tali installazioni possano causare alle parti di proprietà comune e/o singola dovranno essere risarciti dai proprietari di tali installazioni che dovranno comunque garantire l'integrità di tutte le parti di proprietà comune e/o singola;
- b) diritto di installare e mantenere ogni canalizzazione che si diparte da ciascuna singola proprietà fino agli impianti di cui alla precedente lett. a);

- c) diritto perpetuo di uso e di accesso ai locali destinati agli impianti;
- d) diritto ad installare a proprie esclusive spese e mantenere in perpetuo protezioni anti intrusione ai serramenti;
- e) diritto di installare, a proprie esclusive spese, e mantenere in perpetuo sulle facciate dell'edificio insegne pubblicitarie. Le dimensioni delle insegne dovranno in ogni caso essere conformi ai vigenti regolamenti degli uffici comunali. Nella realizzazione dei basamenti di sostegno ed ancoraggio delle insegne suddette dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza, la stabilità della loro installazione, nonché l'integrità di tutte le parti di proprietà comune e/o singola;
- f) diritto ad installare nelle parti comuni dell'Immobile, previa autorizzazione dell'Amministratore, un cantiere per procedere alla ristrutturazione, e/o manutenzione, e/o trasloco. L'esecuzione di tali lavori di ristrutturazione e/o manutenzione e/o trasloco dovrà avvenire senza pregiudicare e/o ledere i diritti dei condomini sulle rispettive proprietà esclusive e in modo che sia sempre garantito l'accesso per il tramite delle apposite rampe carrabili ai piani primo, secondo e terzo dell'edificio e dovrà inoltre essere contenuta, dal punto di vista temporale, al tempo strettamente necessario per la completa realizzazione dei lavori.

ART. 6 SERVITÙ

Esiste a favore del condominio servitù di passaggio pedonale e carrabile sulle rampe di proprietà del Condominio Edificio A, fino al collegamento con il piazzale a quota 83,50, nonché sul piazzale a quota 76,50 (vedi Tav. n. 6 – Rampe e Accessi).

Per la disciplina in ordine all'utilizzo di tali rampe si richiamano tutte le norme ad esse relative, contenute nel Regolamento di Condominio dell'Edificio A e si rimanda all'art. 18 del presente regolamento.

Vengono costituite a favore del condominio le seguenti servitù gravanti sull'unità immobiliare situata al piano terreno:

- a) servitù di passaggio pedonale per accedere all'intercapedine condominiale dalla rampa di ingresso lato Via alla Stazione di San Quirico, e dal piazzale a quota 76,50;
- b) servitù per il mantenimento in perpetuo sul piazzale a quota 76.50 degli impianti interrati, tra cui la vasca di "prima pioggia" e gli impianti ad essa correlati;
- c) servitù per il passaggio sul sopracitato piazzale a quota 76.50 al solo fine di procedere alla manutenzione degli impianti di cui al precedente punto b);

- d) servitù di passaggio, anche all'interno dell'unità immobiliare, per l'ispezione e/o la manutenzione di tutti i pozzetti relativi ai vari impianti a servizio del condominio;

Viene costituita a favore delle unità immobiliari site al primo piano dell'Immobile una servitù di utilizzazione esclusiva della porzione di piazzale a quota 83,50, ricompresa tra il piazzale condominiale dell'Edificio A (Sub. 35) e le aree scoperte di proprietà delle stesse unità. Dovrà comunque essere concesso dagli utilizzatori l'accesso a suddetto piazzale ai mezzi degli addetti, incaricati dall'Amministratore, allo sfalcio della limitrofa aiuola condominiale.

Viene costituita a favore del Condominio Edificio A, servitù di uso esclusivo della Cabina Elettrica identificata al Catasto Fabbricati di Genova, sez. SQ, Foglio 5, Map. 1024, Sub. 5, con facoltà di potenziare la stessa e/o aggiungere nuovi contatori a servizio dei propri condomini.

Viene costituita a favore del Condominio Edificio A, servitù a mantenere i cavidotti presenti sull'area urbana circostante le Cabine Elettriche identificata al Catasto Fabbricati di Genova, sez. SQ, Foglio 5, Map. 1024, Sub. 8, con facoltà di installare, se necessario, nuovi elettrodotti a servizio dei propri condomini, attuando una sistemazione adeguata degli stessi, nel rispetto delle norme di sicurezza e della ricettività dell'immobile a supportare nuove installazioni.

ART. 7 MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI

Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle parti comuni di cui all'art. 1102 c.c. non preventivamente consentite dall'Assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate e/o innovate ed il risarcimento dei danni causati.

La deliberazione con la quale si nega il consenso alle innovazioni e/o alle modificazioni delle parti comuni, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

ART. 8 RESPONSABILITÀ

Ciascun condomino è responsabile nei rapporti con ognuno degli altri condomini dei costi e dei pregiudizi che possano conseguire a carico del Condominio ovvero dei condomini singolarmente dal difetto di manutenzione della porzione di immobile di sua proprietà individuale, dalla violazione dei divieti e prescrizioni stabiliti dalla legge o dal presente Regolamento di Condominio, così come da qualunque altro comportamento pregiudizievole a lui imputabile, ancorché compiuto in virtù delle prerogative e facoltà attribuitegli dalla legge o dal presente Regolamento di Condominio.

ART. 9 LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire o a far eseguire nei locali di sua esclusiva proprietà tutti quei lavori o quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o la collettività, o possa compromettere la stabilità o alterare il decoro architettonico dell'Immobile, ed è responsabile dei danni derivanti dall'aver mancato a tale obbligo.

A richiesta dell'Amministratore e previo avviso deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua esclusiva proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche e ai lavori che si dovessero eseguire, nell'interesse del condominio, sulle cose comuni dell'Immobile interferenti con la sua unità o anche sulle cose sue particolari nell'interesse della collettività e/o di un altro condomino, fatto salvo il diritto di rivalsa per i danni comprovati.

In ogni caso, i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà esclusiva, l'esecuzione di opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità e il decoro dell'edificio o di parte di esso, o gli impianti comuni, dovranno darne notizia all'Amministratore fermo restando in ogni caso il disposto dell'art. 1122 c.c.

ART. 10 DIVIETI

E' vietato:

- a) destinare i locali dell'Immobile a qualsiasi uso che sia contrario all'igiene, alla stabilità e al decoro dell'Immobile;
- b) occupare, salvo quanto previsto dall'art. 5 lett e) del presente Regolamento, anche con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie:
 - (i) le rampe carrabili di accesso ai piani
 - (ii) gli accessi all'Immobile di cui alla allegata tavola n. ;
 - (iii) le scale e in genere i locali e gli spazi comuni;
- c) sostare con ogni tipo di veicolo:
 - (i) lungo le rampe carrabili di accesso ai piani ;
 - (ii) sul lastrico solare negli spazi di manovra comuni;
 - (iii) nei tre posti auto condominiali riservati ai disabili, situati sul lastrico solare, se non con autoveicoli muniti di apposito contrassegno.
- d) transitare con gli automezzi sulle rampe carrabili a velocità superiori a 15 Km/ora;
- e) tenere depositi di materiali infiammabili senza aver ottenuto le preventive autorizzazioni di legge.

ART. 11 OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Ciascun condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio; in mancanza si intenderà domiciliato ad ogni effetto nei locali di sua proprietà nell'Immobile stesso.

In caso di trasferimento della proprietà di unità immobiliari il condomino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63 c.2 delle disposizioni di attuazione del codice civile, è tenuto a comunicare immediatamente all'Amministratore, per iscritto, le proprie generalità e il proprio domicilio.

ART. 12 ASSICURAZIONE

L'intero Immobile deve essere completamente assicurato contro i danni derivanti da incendi, fulmini, esplosione e scoppio per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione.

Ciascun condomino ha facoltà di assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale.

L'Assemblea, con le maggioranze previste dai commi 2 e 3 dell'art. 1136 c.c., sceglierà l'istituto assicuratore e determinerà il capitale di cui al primo comma, nonché le successive variazioni che si rendessero opportune.

In aggiunta all'assicurazione di cui sopra il condominio dovrà (con la stessa polizza o con apposita altra polizza assicurativa) essere assicurato contro il rischio di responsabilità civile verso i terzi.

L'Assemblea, con le su citate maggioranze, sceglierà l'istituto assicuratore e determinerà le condizioni di detta assicurazione.

ART. 13 FRAZIONAMENTO

Se, a qualsiasi titolo, si procede al frazionamento di un piano o di una unità immobiliare, i condomini frazionanti dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere a loro spese alla redazione delle nuove tavole, al relativo frazionamento delle tabelle millesimali (da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea condominiale), nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui all'art. 24 del presente Regolamento.

CAPO III - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

ART. 14 CONTRIBUTO ALLE SPESE PER COSE E SERVIZI COMUNI A TUTTI I CONDOMINI

Tutti i condomini devono contribuire, fatte salve le eccezioni previste dal presente Regolamento, in proporzione al valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi nella Tabella allegata al presente Regolamento (all. A):

- a) alle spese necessarie per la conservazione, godimento, manutenzione e/o ristrutturazione dei beni di proprietà comune, ivi compresi quelli elencati all'art. 1 del presente Regolamento;
- b) alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti i suddetti beni, e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 c.c.;
- c) alle spese per l'assicurazione dell'Immobile, per l'illuminazione e la pulizia dei locali e spazi comuni, nonché per l'amministrazione condominiale.

ART. 15 MANUTENZIONE E GESTIONE DELLA FOGNATURA

Le spese per gli interventi di riparazione, conservazione e/o manutenzione della fognatura e dei pozzetti di scarico sono ripartite fra i condomini in proporzione al numero delle immissioni nella fognatura comune.

In particolare, per le condotte verticali di scarico partecipano, secondo la proporzione suddetta, tutti coloro che alla colonna risultano allacciati, e ciò indipendentemente dalla posizione, in altezza, di ciascun intervento.

Per quanto riguarda invece le condotte orizzontali, le spese per i suddetti interventi verranno sostenute, sempre in proporzione al numero delle immissione nella condotta, da tutti coloro che si servono della condotta stessa e ciò indipendentemente dal punto in cui avviene ciascun intervento.

ART. 16 MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE SCALE

Le spese relative alla conservazione, alle riparazioni ordinarie e straordinarie e alla eventuale ricostruzione delle scale in tutto il loro svolgimento dal piano terra al terrazzo di copertura e di ogni loro parte e cioè dei muri che le delimitano, delle strutture che le sorreggono e le formano, dei pavimenti, soffitti, gradini, finestre e di tutti gli altri accessori, così pure per la luce e il servizio di pulizia, devono essere ripartite tra i proprietari dei diversi piani a cui servono per $\frac{1}{2}$ in proporzione al valore delle quote di proprietà e per $\frac{1}{2}$ in proporzione all'altezza in cui si trovano le singole proprietà, a prescindere da ogni considerazione sul punto ove viene eseguita l'opera e sulla ubicazione in altezza di ciascuna unità immobiliare (All. A - Tab. 2).

ART. 17 MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'ASCENSORE

Le spese per la manutenzione, per le riparazioni ordinarie e straordinarie e ricostituzione dell'impianto degli ascensori in tutto il suo complesso, nonché quelle relative all'esercizio, sono ripartite tra i condomini che se ne servono per $\frac{1}{2}$ in proporzione al valore delle quote di proprietà e per $\frac{1}{2}$ in proporzione all'altezza in cui si trovano le singole proprietà (All. A – Tab. 2).

E' vietato l'uso degli ascensori da parte di minori di anni 12 non accompagnati da adulti, agli affetti da malattie infettive e contagiose e per portare oggetti pesanti e ingombranti che possano danneggiare o sporcare la cabina.

ART. 18 CONTRIBUTO ALLE SPESE DI MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE RAMPE DELL'EDIFICIO A SOGGETTE A SERVITU' DI PASSAGGIO

Il condominio dovrà partecipare, nella percentuale del 30% a tutte le spese necessarie per la conservazione, godimento, manutenzione e/o ristrutturazione delle rampe di proprietà dell'Edificio A, su cui esercita la servitù di passaggio, deliberate dall'Assemblea di Condominio dell'Edificio A, come altresì indicato nel relativo regolamento vigente.

Il condominio è tenuto a partecipare, per la stessa percentuale, alle spese per eventuali innovazioni sulle suddette rampe, deliberate dall'Assemblea di Condominio dell'Edificio A.

CAPO IV – AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

ART. 19 ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- a) l'Amministratore;
- b) l'Assemblea.

ART. 20 NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. Egli dura in carica un anno, che coincide in linea di massima con l'esercizio finanziario, ma rimarrà in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo amministratore o alla sua riconferma.

L'Amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea, su decisione motivata e per gravi motivi.

ART. 21 FUNZIONE DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di sorveglianza, pulizia e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'Immobile.

A tal fine egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.

Tale progetto, giusta il disposto dell'art. 29 del presente regolamento, è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condomini ed entro e non oltre 20 giorni dall'approvazione dello stesso da parte di essa ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità e la rateazione stabilite dall'Assemblea stessa.

Analogamente, l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'esame dell'Assemblea, per l'approvazione, il progetto di ripartizione delle spese per opere di carattere straordinario deliberate dall'Assemblea o della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di spese obbligatorie sopravvenute: la quota di contributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente.

ART. 22 COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore inoltre provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea dei condomini, alla loro comunicazione ai condomini assenti, ai fini di cui all'art. 1137 c.c., nonché ad assicurare l'osservanza del Regolamento di condominio;
- b) alla disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- c) alla riscossione dei contributi e al pagamento delle spese di cui all'art. 21 alle rispettive scadenze;
- d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini;
- e) al compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'Immobile, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne immediata notizia all'Assemblea.

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condomini.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse rivestano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di riferirne nella prima Assemblea.

ART. 23 RENDICONTO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre.

L'Amministratore, alla fine di ciascun esercizio, deve rendere il conto della sua gestione all'Assemblea.

Tale obbligo gli compete anche nel caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro quindici giorni dalla revoca o dalle dimissioni. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore.

All'atto del rendiconto l'Amministratore deve, entro dieci giorni, consegnare al successore, ed in sua mancanza ad un condomino all'uopo designato, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso col condominio.

ART. 24 FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA O SPECIALE

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo di cui al c.3 dell'art. 21 del presente Regolamento.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, ad altre esigenze speciali, prevedibili e imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva o speciale, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedente il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

ART. 25 AMMINISTRAZIONE DEI FONDI

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

I capitali accantonati nei fondi suddetti devono essere depositati su conti correnti bancari intestati al condominio, presso un istituto di credito scelto dall'Assemblea.

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore.

I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'Amministratore e di due condomini delegati dall'Assemblea, salva sempre la ratifica dell'Assemblea.

ART. 26 MOROSITÀ E SANZIONI

Il condomino è costituito in mora, senza necessità di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

Ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria, pari all'1% della somma dovuta, per ogni mese di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui agli artt. 633

c.p.c. e 63 disposizioni di attuazione del codice civile. Qualora poi la mora si dovesse protrarre oltre i sei mesi dalla scadenza stabilita, l'Amministratore potrà sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. Il ricavato dall'applicazione di tale sanzione è devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie ed in mancanza al fondo comune.

ART. 27 RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 c.c.

ART. 28 ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali dell'Assemblea;
- b) il libro cassa ad entrate e uscite;
- c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio o della residenza qualora non abbiano la dimora abituale nell'Immobile;
- d) gli estremi del titolo d'acquisto per ogni condomino;
- e) un tipo planimetrico dei piani dell'Immobile;
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune, se necessario;
- g) il presente Regolamento di condominio con tutte le tavole ad esso allegate.

I libri e i documenti di cui alle lettere a), b), f) e g), devono essere ostensibili a ciascun condomino, nel luogo che l'Amministratore stabilirà.

ART. 29 CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'art. 21, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore del complesso condominiale.

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino, osservato il disposto dei due precedenti commi.

Analogamente si procede nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro 10 giorni dalla richiesta di cui al primo comma del presente articolo.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea, ordinaria o straordinaria, a tutti i condomini deve essere loro recapitato a mano o consegnato alla

posta mediante raccomandata almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per l'adunanza, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre all'esame e alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art. 1136 c.c.

ART. 30 FORMALITÀ PRELIMINARE DELL'ASSEMBLEA

I partecipanti all'Assemblea ordinaria o straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.

ART. 31 DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ciascun condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio, che non sia l'Amministratore, con delega scritta a parte o in calce all'avviso di convocazione.

Il condomino che sia Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle riguardanti i provvedimenti da lui adottati.

Qualora un piano o una unità immobiliare dell'Immobile appartenga in proprietà individuale a più persone queste hanno diritto a un solo rappresentante in Assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il Presidente dell'Assemblea.

ART. 32 VALIDITÀ DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 1136 c.c., si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

La costituzione dell'Assemblea e la validità delle sue deliberazioni sono regolate dall'art. 1136 c.c.

ART. 33 ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulla nomina dell'Amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca dello stesso;
- b) sul rendiconto di gestione del bilancio precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle medesime;

- c) sull'impiego dell'eventuale residuo attivo della gestione;
- d) sulle spese di carattere straordinario, sulla eventuale costituzione di un fondo di riserva o speciale per le stesse e sui prelevamenti dal fondo stesso;
- e) sulle eventuali modifiche del Regolamento di condominio, osservate le disposizioni di cui all'art. 39 del presente Regolamento;
- f) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'immobile.

Spetta inoltre all'Assemblea deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consultivo, devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea presso il domicilio dell'Amministratore.

ART. 34 OBBLIGATORIETÀ DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei termini e con gli effetti di legge.

ART. 35 SEPARAZIONE DI RESPONSABILITÀ DA SOCCOMBENZE IN GIUDIZIO

Quando l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Dovranno però, a titolo di garanzia, ove trattasi di lite promossa contro il condominio, depositare nelle mani dell'Amministratore la quota parte della somma necessaria per l'adempimento dell'obbligazione oggetto del giudizio, quota che verrà determinata in base ai millesimi di cui alla Tabella allegata al presente Regolamento (all. A).

Se dall'esito favorevole di un giudizio promosso dal condominio derivi vantaggio al dissenziente, questi è obbligato a concorrere in base ai millesimi di proprietà di cui alla Tabella allegata al presente Regolamento (all. A), nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

ART. 36 VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige a cura del Segretario processo verbale.

Il verbale deve contenere:

- a) l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome e il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna deliberazione;
- e) qualunque dichiarazione, in forma sintetica, di cui il partecipante all'Assemblea chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto, entro tre giorni, in apposito registro da conservarsi dall'Amministratore e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario ed eventualmente da uno o più condomini a tale scopo delegati e deve rimanere a disposizione dei condomini presso il domicilio dell'Amministratore.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore a tutti i condomini che ne facciano richiesta anche verbale.

ART. 37 COMUNICAZIONI AI CONDOMINI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1137 c.c. l'Amministratore provvederà a mezzo di lettera raccomandata alla comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai condomini assenti. Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini, assenti, a norma del presente Regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese degli stessi.

ART. 38 MODIFICAZIONI AL PRESENTE REGOLAMENTO

Le clausole del presente Regolamento che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri sono modificabili solo con il consenso di tutti i condomini manifestato in forma scritta.

Le clausole del presente Regolamento che disciplinano le modalità d'uso dei beni comuni e, in generale, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali, sono modificabili con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c.

ART. 39 RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI

Gli allegati (da A a C) e le tavole (da n.1 a n. 16) costituiscono parte integrante del presente Regolamento.

ART. 40 RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non è disposto dal presente Regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni del codice civile e della normativa in vigore.

Elenco tavole

- n. 1 Planimetria Generale Lotto Edificio BC
- n. 2 Pianta Piano Terra
- n. 3 Pianta Primo Piano
- n. 4 Pianta Secondo Piano
- n. 5 Pianta Copertura
- n. 6 Rampe e Accessi
- n. 7 Aree a verde

ELENCO ALLEGATI

- All. A Tabelle millesimali

TAVOLA n. 1
PLANIMETRIA GENERALE
Scala 1:1000

LEGENDA

 LOTTO EDIFICIO BC

ORIENTAMENTO



FERROVIA

S. QUIRICO
VIA ALLA STAZIONE

TORRENTE

POLCEVERA

VIA FIRENZE

PONTE DELLA FORESTALE

EDIFICIO "A"

TORRENTE

POLCEVERA

VIA SEMINI

rampe di accesso alla copertura
(lastrico solare a quota 94,80)

rampe di accesso al piazzale a
quota 89,00 ed alla copertura

Cabine Elettriche (mapp. 1024)

- CIV. 11 -

74,8

76,50

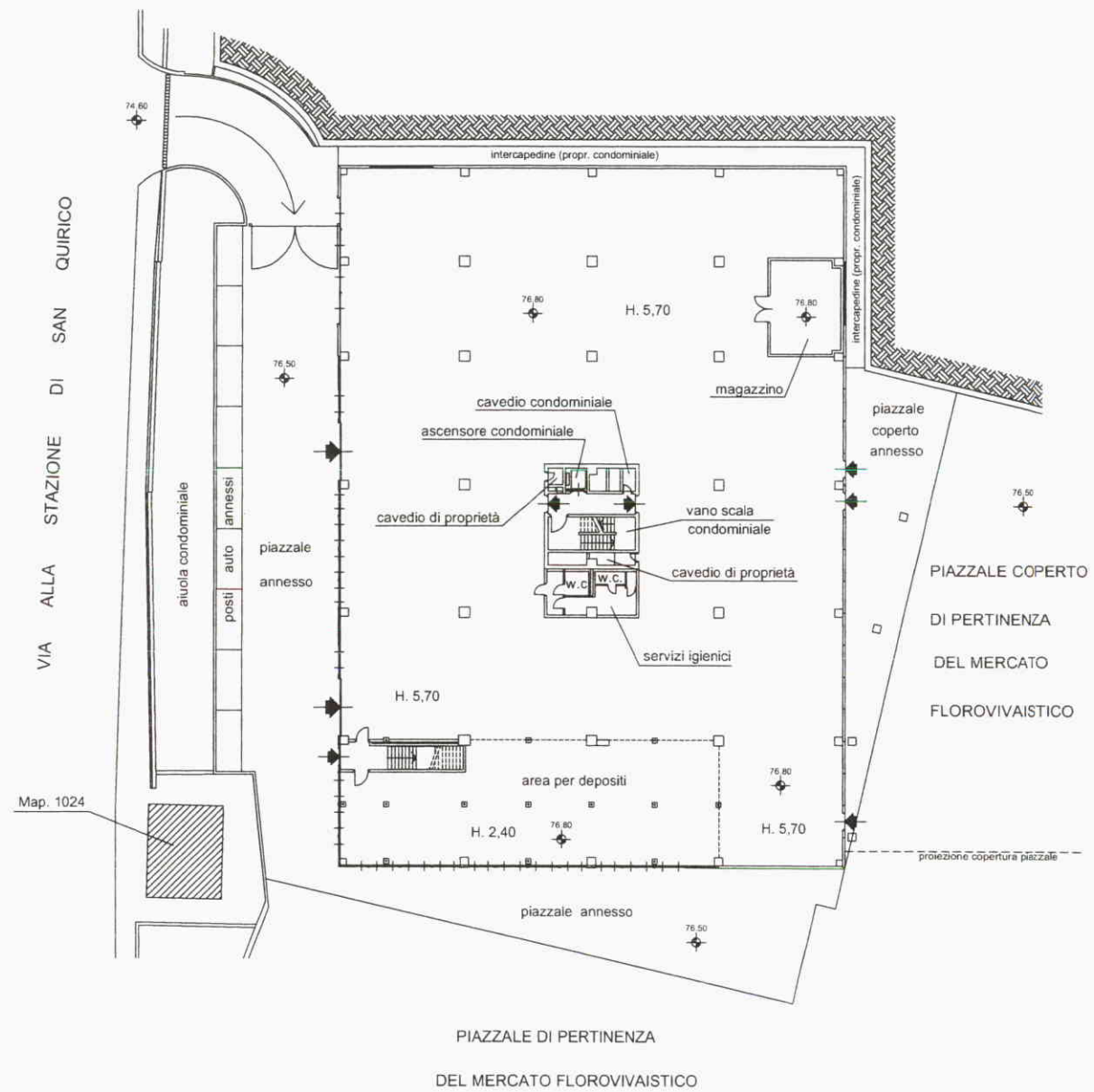
76,50

89,00

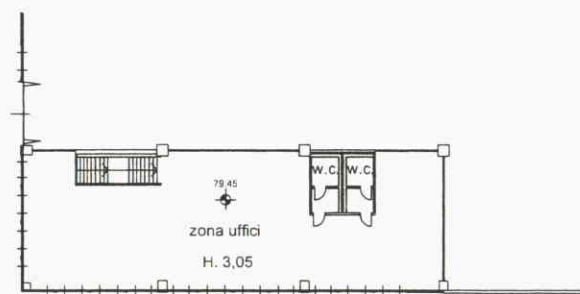
94,80

83,50

TAVOLA n. 2
PIANTA PIANO TERRA
Scala 1: 500



PIAZZALE DI PERTINENZA
DEL MERCATO FLOROVIVAISTICO

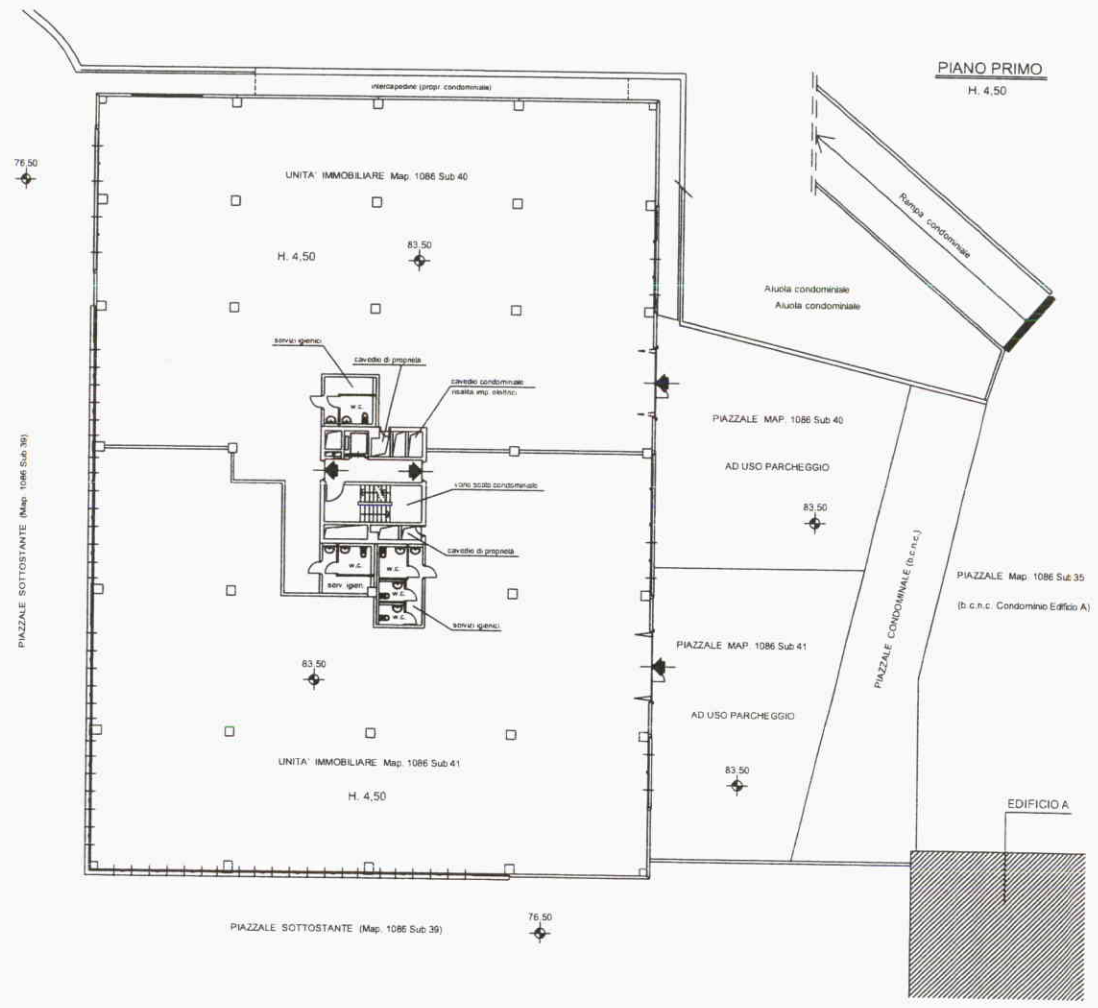


PIANO SOPPALCO

ORIENTAMENTO



TAVOLA n. 3
PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1: 500



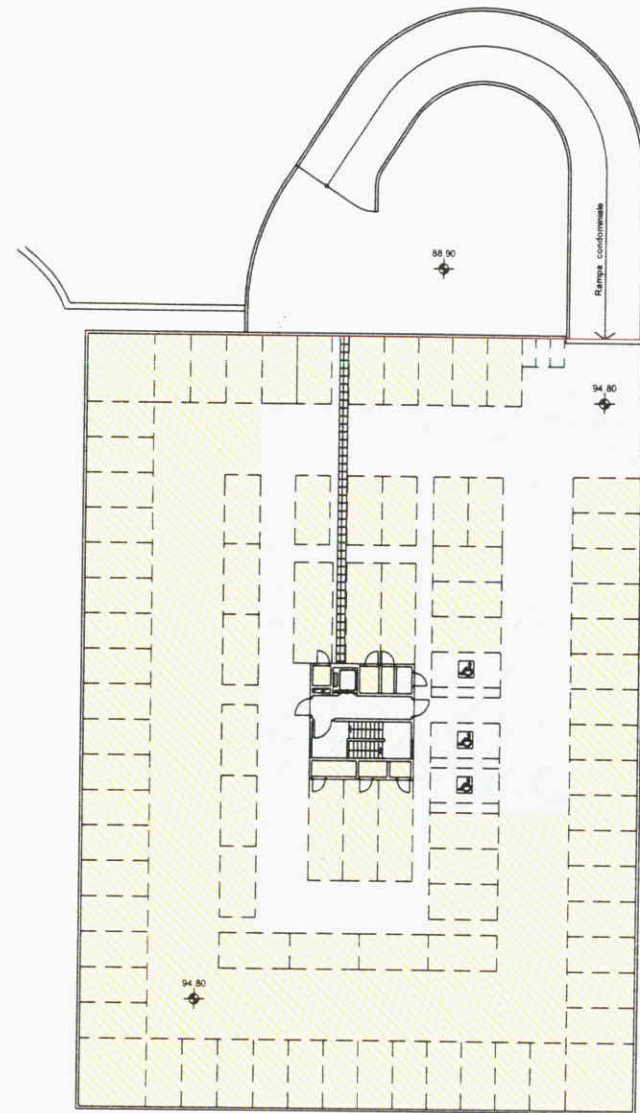
ORIENTAMENTO



TAVOLA n. 5
PIANTA COPERTURA
Scala 1: 500

LEGENDA

- Proprietà condominiale
- Proprietà esclusiva



ORIENTAMENTO



TAVOLA n. 6
 RAMPE E ACCESSI
 Scala 1:1000

LEGENDA

-  ACCESSI ALL'EDIFICIO BC
-  Rampe di proprietà Edificio A gravate da servitù a favore BC
-  Rampe di proprietà Edificio BC
-  Rampe di proprietà esclusiva

ORIENTAMENTO



TAVOLA n. 7
AREE A VERDE
Scala 1:1000

LEGENDA

 AIUOLE CONDOMINIALI

ORIENTAMENTO



CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN GENOVA VIA F. SEMINI CIV. 28

TABELLA DEI MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALI

N.ro d'Ord.	Unità immobiliare	U.I. int.	Piano	Destinazione	Superficie convenzionale in mq	Millesimi Proprietà
1	2	3	4	5	6	7
1	Via alla Stazione di San Quirico civ. 7	7	Terra	Unità produttiva	2117,94	339,44
2	Via Fiorenzo Semini civ. 28	28	Primo	Unità produttiva	951,10	152,45
3	Via Fiorenzo Semini civ. 28A	28A	Primo	Unità produttiva	865,17	138,67
4	Via Fiorenzo Semini civ. 28B	28B	Secondo	Unità produttiva	851,03	136,40
5	Via Fiorenzo Semini civ. 28C	28C	Secondo	Unità produttiva	891,24	142,85
6	77 Posti Auto di proprietà sul terrazzo		Terrazzo	Posti auto	515,52	82,39
7	6 Aree attrezzate di proprietà sul terrazzo		Terrazzo	Aree attrezzate	48,60	7,80
					6240,60	1000,00

VALORE IN MILLESIMI DI CIASCUN POSTO AUTO	1,07
VALORE IN MILLESIMI DI CIASCUNA AREA ATTREZZATA	1,30

GEOM. LUCIANO PICCINELLI - VIA MONTEVIDEO, 15 - 16129 GENOVA - TEL. 010 - 3629063

Secondo	Superfici coperte	4,50	1075,00	0,940	0,974	0,900	1,000	0,824	885,80
Secondo	Aree esterne	-----	59,00	0,940	0,980	1,000	0,100	0,092	5,44
			1134,00					0,786	891,24

POSTI AUTO ED AREE ATTREZZATE SUL TERRAZZO

Caratteristiche dell'unità immobiliare		Sup. utile in mq	COEFFICIENTI			Coef. finale	Superficie convenzionale in mq
Piano	Disposizione		Piano	Orient.	H interna		
Secondo	Posti Auto di proprietà	1432,00	0,900	1,000	1,000	0,400	515,52
Secondo	Aree attrezzate di proprietà	108,00	0,900	1,000	1,000	0,500	48,60

TABELLE PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE - DETTAGLIO PER UNITA' IMMOBILIARE

VIA ALLA STAZIONE DI S. QUIRICO CIV. 7									
Caratteristiche dell'unità immobiliare			COEFFICIENTI						
Piano	Disposizione	Altezza media	Sup. lorda in mq	Piano	Orient.	H interna	Dest.	Coef. finale	Superficie convenzionale in mq
Terra	Superfici coperte	5,70	2151,00	1,000	0,940	1,000	1,000	0,940	2021,94
Terra	Aree esterne	-----	1000,00	1,000	0,960	1,000	0,100	0,096	96,00
			3151,00					0,672	2117,94

CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN GENOVA VIA F. SEMINI CIV. 28

TABELLA DEI MILLESIMI SCALE E ASCENSORE

N.ro d'Ord.	Unità immobiliare	U.I. int.	Piano	Superficie virtuale in mq	Cinquecentesimi calcolati in proporzione alla Sup. virtuale di ciascuna unità	Altezza a partire dall'accesso sul terrazzo	Cinquecentesimi relativi all'altezza di piano	Millesimi Scale e Ascensore
1	2	3	4	6	7	8	9	10
1	Via alla Stazione di San Quirico civ. 7	7	Terra	2117,94	186,55	17,80	173,83	360,38
2	Via Firenze Semini civ. 28	28	Primo	951,10	83,78	11,10	108,40	192,17
3	Via Firenze Semini civ. 28A	28A	Primo	865,17	76,21	11,10	108,40	184,61
4	Via Firenze Semini civ. 28B	28B	Secondo	851,03	74,96	5,60	54,69	129,65
5	Via Firenze Semini civ. 28C	28C	Secondo	891,24	78,50	5,60	54,69	133,19
				5676,48	500,00	51,20	500,00	1000,00

GEOM. LUCIANO PICCINELLI - VIA MONTEVIDEO, 15 - 16129 GENOVA - TEL. 010 - 3629063

CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN GENOVA VIA F. SEMINI CIV. 28

TABELLA DEI MILLESIMI RAMPA CARRABILE

N.ro d'Ord.	Unità immobiliare	U.I. int.	Piano	Superficie virtuale in mq	Cinquecentesimi calcolati in proporzione alla Sup. virtuale di ciascuna unità	Percorrenza rampa a partire dal piano primo	Cinquecentesimi relativi alla percorrenza	Millesimi Rampa carrabile
1	2	3	4	6				7
1	Via Fiorenzo Semini civ. 28	28	Primo	951,10	115,35	0,00	0,00	115,34
2	Via Fiorenzo Semini civ. 28A	28A	Primo	865,17	104,93	0,00	0,00	104,92
3	Via Fiorenzo Semini civ. 28B	28B	Secondo	851,03	103,21	52,00	125,00	228,19
4	Via Fiorenzo Semini civ. 28C	28C	Secondo	891,24	108,09	52,00	125,00	233,07
5	Terrazzo Posti auto ed Aree attrezzate		Terrazzo	564,12	68,42	104,00	250,00	318,48
				4122,66	500,00	208,00	500,00	1000,00

VALORE IN MILLESIMI RAMPA CARRABILE DI CIASCUN POSTO AUTO 291,06: 77 = 3,78

VALORE IN MILLESIMI RAMPA CARRABILE DI CIASCUNA AREA ATTREZZATA 27,42: 6= 4,57

GEOM. LUCIANO PICCINELLI - VIA MONTEVIDEO, 15 - 16129 GENOVA - TEL. 010 - 3629063

CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN GENOVA VIA F. SEMINI CIV. 28

QUADRO RIEPILOGATIVO MILLESIMI PROPRIETA', SCALE ASCENSORE E RAMPA

N.ro d'Ord.	Unità immobiliare	U.I. int.	Piano	Composizione	Millesimi proprietà	Millesimi scale e ascensore	Millesimi rampa carrabile
1	2	3	4	5			
1	Via alla Stazione di San Quirico civ. 7	7	Terra	Unità produttiva + 3 posti auto + 2 aree attrezzate	345,25	360,38	20,48
2	Via Fiorenzo Semini civ. 28	28	Primo	Unità produttiva + 5 posti auto + 1 area attrezzata	159,10	192,17	138,81
3	Via Fiorenzo Semini civ. 28A	28A	Primo	Unità produttiva + 6 posti auto + 1 area attrezzata	146,39	184,61	132,17
4	Via Fiorenzo Semini civ. 28B	28B	Secondo	Unità produttiva + 7 posti auto + 1 area attrezzata	145,19	129,65	259,22
5	Via Fiorenzo Semini civ. 28C	28C	Secondo	Unità produttiva + 1 area attrezzata	144,15	133,19	237,64
6	Posti auto in capo al costruttore		Terrazzo	56 Posti auti	59,92	0,00	211,68
					1000,00	1000,00	1000,00

GEOM. LUCIANO PICCINELLI - VIA MONTEVIDEO, 15 - 16129 GENOVA - TEL. 010 - 3629063