

DATI UNITA' IMMOBILIARE: 22 - [REDACTED]

AMMINISTRATORE

STUDIO COVRE & C. SAS

C.SO MATTEOTTI 19/7, 16035, RAPALLO

Tel: 0185231112 Fax: 018558092 Email: g.covre@studiocovre.com

CONDOMINIO

107 - CONDOMINIO ZOAGLI 2

VIA BERNABO' BREA 30-39 - 16030 - ZOAGLI

C.F.:91007750101

DATI CATASTALI

Uso Immobile: ALTRO

Interno: LOCALE

Foglio: 11

Mappale: 354

Subalterno: 36

RIPARTIZIONE	MILLESIMI UNITA'	MILLESIMI TOTALI
10 - SPESE GENERALI	30,5300	1.000,0000
20 - ACQUA	174,9500	3.306,2900
30 - ACQUA BOX	0,0000	325,0000
40 - SPESE LEGALI DEPONTI	0,0000	969,4700
50 - VERTENZA DE PONTI	0,0000	969,4700
60 - VARIE ESCLUSO FONDI	0,0000	14,0000

Handwritten signature

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CASA in ZOAGLI (Genova)
VIA AURELIA 212 B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R E G O L A M E N T O D I C O N D O M I N I O

T I T O L O 1°

PROVENIENZA

Art. 1 - L'impresa Ing. Canessa & Giachino s.n.c., costruttrice del fabbricato, ha acquistato l'area sedime dello stesso con atto Not. Moggio di Rapallo in data 26/7/74 - reg. a Rapallo 30/7/74 al n° 1803 - vol. 179, al quale atto si fa riferimento per le anteriori provenienze. Il fabbricato, progettato dall'arch. Luciano Tafani di Genova, è stato costruito in forza della licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Zoagli in data 29/7/76 con il n° 816. L'edificio è stato reso abitabile con decreto del Sindaco di Zoagli prot.n° 5366 in data 21/9/79.

COMPOSIZIONE DEL CASEGGIATO

Art. 2 - Il fabbricato si compone di 13 (tredici) appartamenti di stinti con i numeri dall'1 al 13 di 19 (diciannove) autorimesse private distinte con i numeri da 1 a 19 e 3 (tre) cantine.

PARTI COMUNI DEL FABBRICATO

Art. 3 - Sono di proprietà comune, indivisibili ed inalienabile di tutti i condomini le seguenti parti del fabbricato e del terreno circostante:

- Gli appezzamenti di terreno indicati nella planimetria allegata al presente regolamento, con zone quadrettate e i relativi muri di sostegno e contenimento;
- L'area sedime del caseggiato delimitata dal perimetro esterno dello stesso;
- **Le fondazioni e le strutture in cemento armato;**
- Il tetto e la sua copertura;
- I prospetti;
- I muri perimetrali, i cornicioni, le grondaie e i pluviali;
- L'impianto idrico per l'acqua potabile dalla bocchetta posta sulla strada sino al contatore appartenente a ciascuna delle unità immobiliari servite;
- Gli intercapedini e i relativi muri di contenimento;
- Le fognature verticali sino al raccordo con gli articoli igienici di ogni appartamento, e le fognature orizzontali sino all'immissione nella fognatura comunale;
- L'antenna comune per la TV;
- Il locale contatori;
- Le scale interne, ancorchè siano riservate all'accesso di singole unità immobiliari;

Art. 4

Le quote di comproprietà delle singole unità immobiliari costituenti il caseggiato sono espresse in millesimi nella tabella allegata. Nessun Condomino potrà rinunciare alla proprietà delle cose comuni, nè sottrarsi all'uso degli impianti comuni allo scopo di essere esonerato dai relativi contributi a suo carico, sia in forza del presente regolamento che per legge.

PROPRIETA' PRIVATE

Art. 5

Sono di proprietà privata tutti i giardini annessi ai relativi appartamenti e le cantine. Sono altresì private le porte caposcala con i relativi stipiti e soglie, le canne fumarie di ciascun appartamento e la metà dei muri divisorii fra una unità immobiliare e quella confinante.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Art. 6

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle parti comuni, del caseggiato indicate nell'Art. 3, saranno ripartite tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà espressi dalla tabella allegata.

Le spese per il consumo dell'acqua potabile saranno ripartite in ragione delle letture dei singoli contatori.

ASSICURAZIONE

Art. 7

Il fabbricato dovrà essere assicurato in tutto il suo complesso, a cura dell'Amministratore e senza che occorra decisione dell'assemblea dei condomini, contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio di gas, allagamenti e per la responsabilità civile verso terzi. A tale obbligo nessun Condominio potrà sottrarsi, per alcun motivo, e la spesa relativa ripartita secondo i millesimi di proprietà.

TITOLO II°

OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Destinazione degli appartamenti

Art. 8

E' proibito destinare gli appartamenti a sanatori o cliniche, come è proibito farne uso contrario alla tranquillità, alla decenza, alla morale e al decoro del caseggiato.

Passaggi e spazi di uso comune

Art. 9

E' proibito di occupare, per qualsiasi motivo, anche temporaneamente i passaggi e gli spazi di uso comune, sotto pena della rifusione dei danni.

Pulizia

Art. 10

E' proibito gettare nei poggioli, nei giardini o terrazzi o nella strada, qualsiasi oggetto o materiale di rifiuto.

E' vietato modificare altresì l'aspetto esterno della casa mediante l'apposizione di fregi, maioliche, lumi e/o qualsiasi altro articolo di ornamento, in quanto modificativo del prospetto esterno che è di proprietà comune.

E' parimenti vietato lavare gli automezzi in prossimità dell'edificio, e in special modo facendo uso della manichetta adibita all'irrigazione degli spazi verdi condominiali.

E' vietato collocare vasi con piante sui poggioli o terrazzi senza porre sotto di essi opportuni contenitori che evitino infiltrazioni d'acqua che potrebbero danneggiare l'impermeabilizzazione.

Targhe

Art. 11

E' vietato porre targhe e cartelli lungo i muri dei vani scala. Eventuali targhe a carattere professionale potranno essere apposte sui muri perimetrali esterni, previo consenso dell'Amministratore e del consiglio dei condomini.

Tende esterne

Art. 12

Per la messa in opera di tende esterne, interessanti l'estetica del caseggiato, dovrà chiedersi preventiva autorizzazione all'Amministratore e dovranno comunque essere di colore uniforme: L'Amministratore ha la facoltà di far rimuovere tutte le opere abusivamente costruite.

Coloriture infissi esterni e porte caposcala

Art. 13

La coloritura degli infissi esterni e delle porte caposcala dovrà essere sempre uniforme, sia per le finestre che per le persiane, per tutto il caseggiato. Riguardando detto provvedimento l'estetica del caseggiato non sarà consentita alcuna deroga.

Rumori molesti

Art. 14

Dovranno essere evitati tutti i rumori che possano causare disturbo agli abitanti del caseggiato, siano essi dovuti a schiamazzi, giochi di bimbi, apparecchi televisivi, di radiodiffusione e musicali in genere.

Battitura tappeti

Art. 15

E' vietato battere tappeti e zerbini nelle scale o dalle finestre e dai poggioli prima delle ore 8 e dopo le ore 9

./.

Stillicidio

Art. 16

E' vietato bagnare i fiori fra le ore 7 e le ore 22: in ogni caso è obbligatorio evitare lo stillicidio. E' vietato sciorinare panni che provochino stillicidio e in special modo dalla parte della facciata prospiciente la Via Aurelia.

Ispezione lavori

Art. 17

Ciascun condomino, a richiesta dell'Amministratore, e previo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, all'ispezione dei lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e ritenuti necessari sia dall'Assemblea come dall'Amministratore.-

Autorizzazione lavori

Art. 18

I condomini, prima di intraprendere lavori nei locali di loro proprietà che possano interessare la stabilità e l'estetica del caseggiato o di parti di esso, devono ottenere esplicita autorizzazione dall'Assemblea dei Condomini. I lavori eseguiti senza tale autorizzazione comportano, per chi li avesse effettuati, il risarcimento dei danni e la rimessa in pristino.

Riparazioni

Art. 19

Ciascun Condomino è tenuto ad eseguire nei locali e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e/o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna e il decoro dell'edificio.

Libero passaggio al tetto

Art. 20

I Condomini degli appartamenti situati all'ultimo piano sono tenuti a concedere il libero passaggio al tetto e/o ai lastrici solari, quando altrimenti non si possa agevolmente accedervi per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni e singole.

Affitto appartamenti e locali

Art. 21

Il proprietario che intendesse dare in locazione appartamenti o locali di sua proprietà, è tenuto a far conoscere al proprio inquilino il contenuto del presente regolamento, e rimanendone responsabile della sua osservanza.

Alienazione o cessione della proprietà

Art. 22

In caso di alienazione o cessione delle singole proprietà, i vendi-

corre il presente regolamento ai nuovi proprietari, comunicare all'Amministratore, entro un mese e con data, il cognome, nome e indirizzo del nuovo proprietario, relativamente ai locali acquistati, e del pagamento delle spese di tutto l'esercizio in acconti dati dal venditore, che saranno accreditate al proprietario. Ad entrambi l'Amministratore dovrà comunicare il presente regolamento. Il regolamento entrerà in vigore dal giorno della sua pubblicazione.

Il regolamento è stato pubblicato mediante deposito presso la Proprietà Edilizia della Prov. di Genova.

L CONDOMINIO

La rappresentanza e di Amministrazione sono:

1. I Condomini;

Il Condominio è retto da un Amministratore, il quale dovrà essere scelto dai proprietari del Caseggiato, dura in carica un anno, ma rimarrà in funzione per le pratiche straordinarie fino a quando il nuovo Amministratore non sarà scelto. L'Amministratore verrà retribuito con un compenso stabilito dall'Assemblea, mentre la carica di amministratore è a titolo gratuito. L'Amministratore, quando è revocato o cessante, ha l'obbligo di consegnare la sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare il conto di gestione entro quindici giorni della sua revoca, ed in mancanza al Consiglio dei Condomini, tutti i quali hanno il diritto di contestare, entro quindici giorni dalla revoca o dalla cessazione, l'eventuale contestazione in corso con il Condominio.

L'Amministrazione del Condominio consiste in:
1. L'attuazione delle deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini e cura del Regolamento di Condominio da parte di tutti i condomini e gli Inquilini del Caseggiato.
2. La gestione delle cose comuni e la prestazione dei servizi in modo che ne sia assicurato il miglior interesse.

./.

tori dovranno imporre il presente regolamento ai nuovi proprietari. Dovranno inoltre comunicare all'Amministratore, entro un mese e con lettera raccomandata, il cognome, nome e indirizzo del nuovo proprietario a carico del quale, relativamente ai locali acquistati, resterà l'obbligo del pagamento delle spese di tutto l'esercizio in corso, salvo gli acconti dati dal venditore, che saranno accreditati al nuovo proprietario. Ad entrambi l'Amministratore dovrà comunicare il rendiconto finale agli effetti del regolamento.

Regolamento di Condominio

Art. 23

Il presente regolamento è stato pubblicato mediante deposito presso l'Associazione della Proprietà Edilizia della Prov. di Genova.

TITOLO III°

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 24

Gli organi di rappresentanza e di Amministrazione sono:

- a) l'Amministratore;
- b) il Consiglio dei Condomini;
- c) l'Assemblea.

Art. 25

L'Amministrazione è retta da un Amministratore, il quale dovrà essere eletto dai comproprietari del Caseggiato, dura in carica un anno e può essere rieletto, ma rimarrà in funzione per le pratiche di ordinaria Amministrazione fino a quando il nuovo Amministratore non prenderà possesso della carica.

La carica dell'Amministratore verrà retribuita con un compenso annuo da stabilirsi da parte dell'Assemblea, mentre la carica di consigliere deve intendersi a titolo gratuito. L'Amministratore dimissionario, revocato o cessante, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al suo successore, ed in mancanza al Consiglio dei Condomini, tutti i documenti dell'Amministrazione entro quindici giorni della partecipazione delle dimissioni, dalla revoca o dalla cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

Art. 26

Le attribuzioni dell'Amministratore consistono: nell'eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio da parte di tutti indistintamente i Condomini e gli Inquilini del Caseggiato. Nel disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior

./.

godimento a tutti i Condomini.

Nel riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria per le parti comuni dell'edificio.

Art. 27

L'Amministratore compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i Condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Tale progetto sarà sottoposto all'esame dell'Assemblea dei Condomini ed entro 5 giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun Condomino sarà tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria amministrazione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea.

L'Amministratore compila pure il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta la rimanenza a credito ed a debito di ciascun Condomino: rendiconto e stato di riparto saranno ugualmente sottoposti all'Assemblea per l'approvazione, conseguita la quale i singoli condomini saranno tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute.

Le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipi.

NESSUN CONDOMINO PUÒ ESIMERSI DALL'OBBLIGO DEL PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI DI CUI SOPRA ADDUCENDO DIRITTO O PRETESE CREDITORIE NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRATORE, CHE SEPPURE FONDATE, NON SIANO STATE RICONOSCIUTE DALL'ASSEMBLEA NEL BILANCIO APPROVATO O DA PROVVEDIMENTI DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA.

L'Amministratore potrà ordinare, con il parere favorevole del Consiglio dei Condomini, lavori o spese non previste nel bilancio preventivo, che siano necessarie, purchè contenute nel limite massimo di L. 300.000. Potrà ordinare lavori o spese urgenti ed inderogabili che superino tale limite purchè immediatamente convochi il Consiglio dei Condomini e quindi l'Assemblea per ottenere ratifica.

L'Amministratore, invece, non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi ragione senza autorizzazione dell'Assemblea.

Art. 28

Il Consiglio dei Condomini è composto di 3 proprietari scelti a rotazione dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi. Il Consiglio dei Condomini deve anche esercitare il controllo Amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del Condominio. Esso sostituisce l'Amministratore in caso di assenza temporanea.

Art. 29

L'Amministratore potrà, in casi straordinari, chiedere speciali versamenti, oltre a quelli approvati dall'Assemblea, per riparazioni straordinarie deliberate dall'Assemblea stessa. Dopo il trentesimo giorno dalla richiesta, l'Amministratore potrà convenire in giudizio

i morosi i quali saranno poi tenuti a risarcire le spese e i danni che dalla loro inadempienza fossero derivati.

Art. 30

L'Esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 dicembre. Le somme risultanti a debito dei singoli Condomini non versate entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari al 2% della somma dovuta per ogni 15 giorni di ritardo.

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione, sarà devoluto al fondo per le spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione.

L'Amministrazione ha facoltà di procedere giudizialmente contro il Condomino inadempiente e di sospendere frattanto allo stesso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 31

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario che s'intende ultimato al 31 del mese di dicembre di ogni anno ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta da tanti comproprietari che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi al proprietario (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 delle disposizioni di attuazione) per lettera raccomandata, a mezzo posta o mano, almeno 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'avviso dovrà contenere: l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza, l'ordine del giorno, nonché l'indicazione della seconda convocazione, luogo e ora in cui si troveranno depositati, per la visione degli interessati, la copia del rendiconto, del rapporto spese e del preventivo, le pezze giustificative della gestione, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'articolo 1136 C.C.

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata da ogni Condomino. Per la validità dell'Assemblea valgono le disposizioni dell'art. 1136 del Codice Civile.

Art. 32

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio, con delega scritta, sia pure in calce all'avviso di convocazione.

I singoli condomini devono astenersi: dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi a cui non abbiano interesse o che riguardino lavori di fornitura o lavori tra essi e il Condominio.

La validità delle deliberazioni, agli effetti della maggioranza,

richiesta per legge, va considerata in relazione al numero delle sole unità interessate alla deliberazione.

Art. 33

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige, a cura del Segretario procasso verbale che dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario e possibilmente da tutti gli intervenuti. Il verbale dovrà contenere:

- a) l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
 - b) il numero dei presenti di fatto o per delega in confronto del numero totale dei partecipanti al Condominio;
 - c) il cognome e il nome dei condomini intervenuti o rappresentati;
 - d) l'indicazione del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
 - e) un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
 - f) qualunque altra dichiarazione di cui si chiedi l'inscrizione.
- Il verbale dovrà essere trascritto, entro tre giorni, su apposito registro da conservarsi a cura dell'Amministratore.-

Le deliberazioni concernenti il regolamento e le sue modifiche, nonché la nomina o la cessazione per qualunque causa dell'Amministrazione, sono annotate nell'apposito registro tenuto presso l'Associazione della Proprietà Edilizia di Genova.-

Copia conforme del verbale dovrà essere rilasciata dall'Amministratore a tutti i Condomini presenti in assemblea, classificando la spesa nelle spese generali.- Per i condomini assenti, invece, l'Amministratore invierà, entro dieci giorni dalla data dell'Assemblea, il verbale in copia conforme, a mezzo raccomandata od a spesa degli assenti.

Art. 34

Insorgendo vertenza o dissidi tra i Condomini, ovvero fra questi o l'Amministratore, ciascuna parte interessata potrà rivolgersi al Consiglio d'Amministrazione.

STRADA

Art. 35

La strada si diparte dalla Via Aurelia, passa davanti al caseggiato e prosegue per servire altri caseggiati, e secondo le norme del Nuovo Piano Regolatore di Zoagli, dovrà avere funzioni di servizio per un numero imprecisato di altri fabbricati, sia esistenti che da costruirsi, e potrà passare in proprietà allo stesso Comune di Zoagli.

La proprietà della strada è della S.n.c. Ing. Ganossa & Giachino, la quale concede diritto di passaggio ai propri aventi causa. Nel periodo di tempo occorrente per l'esecuzione del programma

di costruzioni dell'Impresa suddetta, le spese di conservazione e manutenzione della strada saranno a carico degli utenti in proporzione che saranno stabilite di comune accordo. Terminato da parte dell'impresa Canessa & Giachino il programma di costruzioni, sarà redatta, a cura della stessa, una tabella millesimale per il definitivo riparto delle spese di conservazione, manutenzione e illuminazione, la cui efficacia cesserà con il passaggio di proprietà della strada al Comune di Zoagli.

Art. 36

Resta provvisoriamente non assegnata né al condominio, né a privati l'area tintergiata in rosso nella planimetria allegata sino a che non saranno esattamente determinati i confini dell'appezzamento. Non appena essi saranno definiti l'Impresa si riserva di darne comunicazione a tutti i condonini con l'attribuzione della proprietà.

Riparto delle spese comuni nel caseggiato in Zoagli Via Aurelia
212 B

1 - App.to	1 ✓	71,50 ✓
2 - "	2 ✓	51,07 ✓
3 - "	3 ✓	66,39 ✓
4 - "	4 ✓	30,64 ✓
5 - "	5 ✓	76,61 ✓
6 - "	6 ✓	86,82 ✓
7 - "	7 ✓	75,59 ✓
8 - "	8 ✓	56,18 ✓
9 - "	9 ✓	66,39 ✓
10 - "	10 ✓	49,03 ✓
11 - "	11 ✓	53,12 ✓
12 - "	12 ✓	61,29 ✓
13 - "	13 ✓	50,05 ✓
14 - Box	1 ✓	6,13 ✓
15 - "	2 ✓	5,62 ✓
16 - "	3 ✓	5,11 ✓
17 - "	4 ✓	5,11 ✓
18 - "	5 ✓	5,62 ✓
19 - "	6 ✓	5,62 ✓
20 - "	7 ✓	20,43 ✓
21 - "	7A ✓	9,19 ✓
22 - "	8 ✓	6,13 ✓
23 - "	9 ✓	14,30 ✓
24 - "	10 ✓	8,17 ✓
25 - "	11 ✓	12,26 ✓
26 - "	12 ✓	12,26 ✓
27 - "	13 ✓	12,26 ✓
28 - "	14 ✓	12,26 ✓
29 - "	15 ✓	6,64 ✓
30 - "	16 ✓	13,79 ✓
31 - "	17 ✓	13,28 ✓
32 - "	18 ✓	8,17 ✓
33 - "	19 ✓	15,32 ✓
34 - Cantina A		2,04 ✓
35 - "	B	3,06 ✓
36 - "	C	2,55 ✓
		1000,00 ✓

PLANIMETRIA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL CASEGGIATO IN
COMUNE DI ZOAGLI (GE) - VIA AURELIA CIV. 212/B



-  Fabbricati
-  Proprietà Impresa CANESSA & GIACHINO s.n.c.
-  Proprietà condominiale
-  Proprietà private