

TRIBUNALE DI GENOVA  
Esecuzione Immobiliare

Ruolo Esecuzioni 431 / 2023  
Giudice : dott.ssa Cristina Tabacchi

PERIZIA IMMOBILE  
Chiavari – salita Bacezza civico 11  
N.C.E.U. fg. 9 – mapp. 2290

- sub. 6 (cat. A/2)
- sub. 10 (cat. C/6)

ALLEGATO 8  
Situazione condominiale :

- Fascicolo consuntivo anno 2022/23 e preventivo 2023/24
- Regolamento di condominio

**CONDOMINIO SALITA BACEZZA N° 11  
C H I A V A R I**

Chiavari, 10 Luglio 2023

**RACCOMANDATA**

**A TUTTI I SIGG. CONDOMINI**

**OGGETTO:** Convocazione Assemblea Ordinaria del Caseggiato di  
**Salita Bacezza n°11 - Chiavari**  
presso l'appartamento  
sito in Chiavari – Salita Bacezza N°11/3/4

La S.V. è gentilmente invitata a voler intervenire all'Assemblea Ordinaria del Condominio indetta in prima convocazione per Domenica 23 Luglio 2023 alle ore 23,30 presso l'ufficio dell'Amm.re sito in Chiavari Via N. Sauro n°3, ed in mancanza del numero legale, in seconda convocazione per:

**LUNEDI' 24 LUGLIO 2023 ALLE ORE 18,30**

presso l'appartamento  
discutere e deliberare sugli argomenti posti al seguente:

sito in Chiavari – Salita Bacezza N°11/3/4, per

**ORDINE DEL GIORNO**

- 1°) Esame ed approvazione del Consuntivo e riparto spese es. 2022/23.
- 2°) Esame ed approvazione del Preventivo e riparto spese e riparto rate es. 2023/24.
- 3°) Esame dell'allegata lettera datata 23/05/23 dalla Compagnia di assicurazioni Unipolsai – esame degli allegati preventivi di spesa delle Compagnie Unipolsai e Generali assicurazioni; delibera in merito.
- 4°) Nomina Amm.re.

Distinti saluti.



**DATA L'IMPORTANZA DEGLI ARGOMENTI POSTI IN DISCUSSIONE ED AL FINE DI EVITARE LA NULLITÀ DELLA RIUNIONE SI PREGA DI NON MANCARE ED IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ AD INTERVENIRE DI DELEGARE PERSONA DI PROPRIA FIDUCIA. LA DELEGA POTRÀ ESSERE TRASMESSA ANCHE VIA FAX AL NUM 0185592813 O TRAMITE POSTA ELETTRONICA INDIRIZZO E-MAIL SPISSUETTORE@LIBERO.IT IN BASE ALLA LEGGE 220/12 NON È POSSIBILE DELEGARE L'AMM.RE.**

**76 - CONDOMINIO SALITA BACEZZA N°11 - C H I A V A R I**

**DELEGA**

Io sottoscritto Sig.....Proprietario  
dell'appartamento Int. n°.....millesimi n°.....delego a rappresentarmi alla Assemblea  
Ordinaria di

**LUNEDI' 24 LUGLIO 2023 ALLE ORE 18,30**

presso l'appartamento della

sito in Chiavari – Salita Bacezza N°11/3-4, il

Sig.....con mandato di discutere e deliberare sugli  
argomenti di cui all'O.d.G., approvando sin d'ora il suo operato.

Il.....

**FIRMA DEL CONDOMINO**

.....

Condominio Salita Bacezza , 11 - 16043 Chivari (GE)		
Situazione patrimoniale al 22/06/23		
Descrizione	entrate	uscite
Conguaglio esercizio ordinario 2021/202		25.577,31
Totale spese Consuntivo ordinario 2022/2023		30.723,98
Spese Consuntivo 2023/2024		171,51
Versamenti ordinari esercizio 2022/2023	52.358,18	
Fatture da pagare esercizio 2022/2023 ed esercizi precedenti	6.421,56	
Recupero per anticipo spese S.a.s.	77,82	
	58.857,56	56.472,80
Totale saldo del Condominio	2.384,76	
saldo c/c bancario Condominiale	2.384,76	

Spese in Competenza:

Esercizio 2021/2022

	55,00
Compenso per calcolo contabilizzaz. es. 2021/2022	160,00
Esercizio 2022/2023	
Euro 800,00 + IVA 22% euro 176,00	976,00
Ritenute d'acconto	280,00
Euro 200,00 + IVA 22% euro 44,00 - tenuta ass. str. del 18/10/22	244,00
Spissu - Calcolo UNI10200 22/23	160,00
Termoelettrica Sivori - Fatt 1/201183 - forn ed inst di 1 cartello dati centrale cod, caitel + 1 cartello segn	73,20
Termoelettrica Sivori - Fatt 2/230057 - manut 2022/23 + inc terzo resp + 2 controlli sem est e assist add	1849,68
Termoidraulica Valgraveglia - Fatt 60 - sfiato impianto di risc	132,00
Termoelettrica - Fatt 6/230444 - lettura ripartitori es. 2022/23	337,33
Chemical Burger - Fatt 208 - intervento disinfestazione	167,75
Gas - Periodo Marzo 2023 - Mc 1008	1022,00
Gas - Periodo Aprile 2023 - Mc 684	826,00
Copie Xerox	89,80
Spese Personali	48,80
	<u>6421,56</u>





6 Luglio 2023  
Programma Empré

Rate dell' Esercizio dal 1° Giugno 2023 al 31 Maggio 2024

Cond. 76 =

Cod. : Scala - Int. = Proprietario Inquilino	Saldo+1^Rata 24/07/2023	2^ Rata 15/11/2023	3^ Rata 15/01/2024	4^ Rata 15/03/2024
---	----------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

1 : 1 -	2.967,75	851,50	851,50	851,50
2 : 1 -	1.392,37	1.218,50	1.218,50	1.218,50
3 : 1 -	1.397,99	1.308,00	1.308,00	1.308,00
4 : 1 -	393,19	805,50	805,50	805,50
5 : 1 -	360,37	295,00	295,00	295,00
6 : 1 -	1.765,55	907,00	907,00	907,00
7 : 1 -	694,26	448,50	448,50	448,50
8 : 1 -	2.502,19	1.684,50	1.684,50	1.684,50
<b>Totali del Palazzo :</b>	<b>11.473,67</b>	<b>7.518,50</b>	<b>7.518,50</b>	<b>7.518,50</b>

l' Amministratore  
AMM.NI COND.LI DI SPISSO RAGIETTORE SAS



I Pagamenti devono essere eseguiti presso la Banca Banco di Chiavari e della Riviera Ligure - Gruppo BPA, Sede C/C 333447  
Coordinate I.B.A.N.

oppure direttamente presso il mio ufficio sito in Chiavari - Via N. Sauro n°3.

Orario di apertura al pubblico:

MATTINO DALLE ORE 10 ALLE ORE 12 POMERIGGI DI LUNEDI' e VENERDI' DALLE ORE 16 ALLE ORE 18

SABATO E FESTIVI ESCLUSI.

L'Amministratore riceve il pubblico nei seguenti giorni:

LUNEDI' DALLE ORE 10:00 ALLE ORE 12:00

MERCOLEDI' DALLE ORE 10:00 ALLE ORE 12:00

VENERDI' DALLE ORE 16:00 ALLE ORE 18:00

N.B. RICORDO ALLE SS.VV. CHE NON VERRANNO PIU' ACCETTATI VERSAMENTI DI DENARO IN CONTANTE.



Cod.	Scala	Int.	Proprietario (inquilino e/o Subentit)	SPESA GENERALE		SCALE		ASCENSORE		RISCALDAMENTO		PARTI UGUALI		QUOTA USC COME IN CONTRIBUZIONE				TOTALE		Saldo Es. Prec.		Saldo Finale + = vs debito
				Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	
1	1	1		179,05	1494,18	121,11	270,37	0,00	0,00	174,44	21,58	1,00	11,00	2724,78	2724,78	697,03	697,03	12,20	5231,14	-3050,15	6166,47	-2114,92
2	1	2		95,41	796,15	90,92	207,98	62,62	95,91	144,72	17,90	1,00	11,00	1600,46	1600,46	561,92	561,92	79,40	3365,72	-5793,95	8987,76	-171,91
3	1	3/4		161,89	1350,96	143,34	320,01	98,72	151,21	92,01	11,38	1,00	11,00	2430,24	2430,24	690,71	690,71	0,00	4965,51	-3906,42	8783,46	-88,47
4	1	5		98,38	821,00	100,60	224,60	114,08	174,73	78,52	9,71	1,00	11,00	927,41	927,41	575,13	575,13	0,00	2743,58	-2279,79	5436,59	415,22
5	1	6		61,86	516,25	58,33	130,22	66,14	101,30	15,14	1,87	1,00	11,00	172,37	172,37	221,38	221,38	0,00	1154,39	-669,09	1759,75	-63,73
6	1	7		132,44	1105,24	140,03	312,63	158,79	243,21	136,06	16,83	1,00	11,00	1984,43	1984,43	628,17	628,17	0,00	4301,51	-3034,38	6479,21	-856,68
7	1	8		63,02	525,86	85,85	191,66	124,08	190,04	97,14	12,02	1,00	11,00	672,19	672,19	263,84	263,84	12,20	1878,81	-993,44	2628,35	-243,90
8	1	9		207,95	1735,37	259,83	580,09	375,57	575,23	261,97	32,41	1,00	11,00	3443,71	3443,71	693,31	693,31	12,20	7083,32	-5850,09	12116,59	-816,82
				1000,00	8345,00	1000,00	2132,55	1000,00	1531,63	1000,00	123,72	8,00	88,00	13955,59	13955,59	4331,49	4331,49	116,00	30723,98	-25577,31	52358,18	-3943,11
				1000,00	8345,00	1000,00	2132,55	1000,00	1531,63	1000,00	123,72	8,00	88,00	13955,59	13955,59	4331,49	4331,49	116,00	30723,98	-25577,31	52358,18	-3943,11



L'Amministratore AMMINISTRATORI SVIZZERI

6 Luglio 2023  
Programma Empra

Dettaglio Spese Gestione dal 1° Giugno 2022 al 31 Maggio 2023

n° Data Descrizioni	Accrediti	Spese
<b>Tabella n° 1 = SPESE GENERALI</b>		
<b>- 1 = ASSICURAZIONI :</b>		
n° 12 - 08/08/22 UnipolSai Ass.ni S.p.A. - premio polizza globale fabbricati		1.647,75
<b>Totale - 1 = ASSICURAZIONI :</b>		<b>1.647,75</b>
<b>- 2 = COMPENSO AMMINISTRATORE :</b>		
n° 176 - 31/05/23 Euro 800,00 + IVA 22% euro 176,00		976,00
n° 178 - 31/05/23 Euro 200,00 + IVA 22% euro 44,00 - tenuta ass. str. del 18/10/22		244,00
<b>Totale - 2 = COMPENSO AMMINISTRATORE :</b>		<b>1.220,00</b>
<b>- 3 = COPIE XEROX :</b>		
n° 14 - 15/07/22 Copie Consuntivo es. 2021/2022		40,10
n° 24 - 13/09/22 Copie convocazione ass. ord. del 18/10/22		15,60
n° 28 - 29/09/22 Copie denuncia sinistro del 29/09/22 ad Unipol		5,00
n° 68 - 21/10/22 Copie verbale ass. ord. del 18/10/22		8,10
n° 107 - 30/01/23 Copie denuncia sinistro del 30/01/23		5,00
n° 137 - 08/04/23 Copie denuncia sinistro dell'8/04/23 a Unipolsai c/o Assicchiavari		1,00
n° 138 - 11/04/23 Copie a sigg.ri condomini pratiche detr. fiscale IRPEF anno 2022		15,00
<b>Totale - 3 = COPIE XEROX :</b>		<b>89,80</b>
<b>- 4 = POSTALI :</b>		
n° 15 - 15/07/22 SP - Invio Consuntivo es. 2021/2022		46,49
n° 25 - 13/09/22 SP - Invio convocazione ass. ord. del 18/10/22		43,49
n° 69 - 21/10/22 SP - Invio verbale ass. ord. del 18/10/22		26,20
n° 139 - 11/04/23 SP - Invio a sigg.ri condomini pratiche detr. fiscale IRPEF anno 2022		2,39
<b>Totale - 4 = POSTALI :</b>		<b>118,57</b>
<b>- 5 = VARIE :</b>		
n° 13 - 19/04/22 Chemical S.a.S. - Fatt. 44 - 6° intervento per derattizzazione annuale anti murrina		122,00
n° 179 - 30/06/22 SP - Imposta di bollo		2,00
n° 51 - 14/07/22 Capozzi - ft 228 - Acquisto timbro (SOLO FORNITURA)		24,00
n° 21 - 29/08/22 Chemical - Fatt. 255/A - derattizz. annuale antimurrina		122,00
n° 49 - 07/09/22 Studio Ass.to Geom. Crovo-Zolezzi-Bonfiglio - Fatt. 93 - incarico annuale responsabile amianto (31/05/20 - 31/05-23)		461,16
n° 58 - 06/10/22 Chemical - Fatt. 290/A - contratto bimestrale per intervento di derattizzazione anti murrina		122,00
n° 90 - 15/12/22 Chemical Burger SaS - Fatt. 331/A - contratto bimestrale per intervento di derattizzazione antimurrina		122,00
n° 146 - 29/12/22 Gaglioti - ft 171 - Costruzione e messa in opera di paseamano con struttura in ferro e legno fissato mediante staffe		187,00
n° 153 - 30/12/22 Cappuccio Silvia - Fatt 2 - progettaz. e fornitura pannelli		2.000,00
n° 130 - 03/01/23 Soracco - Fatt. 74 - CU anno 2022 per anno 2021 + 770 anno 2022 per anno 2021, el. fornitori anno 2021		355,26
n° 147 - 31/03/23 Pulizia Atrio (ESENTE IVA E R.A.)		134,20
n° 152 - 06/04/23 Edil.spiderwork - Fatt 107 - verifica della copertura, messa in sicurezza tramite rimozione ardesie distaccate e applicazione di guaina liquida in pross. infiltr.		605,00
n° 157 - 27/04/23 Chemical Burger Sas - Fatt 59 - contratto bimestrale per interv. derattizz. antimurrina		122,00
n° 183 - 26/06/23 Chemical Burger - Fatt 208/A - contratto bimestrale per derattizz + rat bait station mangiatoia a norma cee		167,75
<b>Totale - 5 = VARIE :</b>		<b>4.546,37</b>
<b>- 17 = ENEL GENERALI :</b>		
n° 7 - 27/06/22 Periodo Aprile - Maggio 2022		22,91
n° 32 - 24/08/22 Periodo Giugno - Luglio 2022		22,87
n° 76 - 26/10/22 Periodo Agosto - Settembre 2022		23,29
n° 102 - 23/12/22 Periodo Ottobre - Novembre 2022		24,04
n° 135 - 27/02/23 Periodo Dicembre 2022 - Gennaio 2023		24,36
n° 166 - 24/04/23 Periodo Febbraio - Marzo 2023		29,08
<b>Totale - 17 = ENEL GENERALI :</b>		<b>146,55</b>
<b>- 46 = ESATTORIA COMUNALE :</b>		
n° 122 - 31/01/23 ICA anno 2023		50,00
<b>Totale - 46 = ESATTORIA COMUNALE :</b>		<b>50,00</b>



6 Luglio 2023

Programma Empire

Dettaglio Spese Gestione dal 1° Giugno 2022 al 31 Maggio 2023

n° Data Descrizioni	Accrediti	Spese
<b>- 62 = SPESE C/C BANCARIO :</b>		
n° 1 - 30/06/22 BP - Spese conto corrente		34,79
n° 55 - 30/09/22 BP - Spese conto corrente		34,79
n° 99 - 31/12/22 BP - Spese conto corrente		34,79
n° 115 - 31/01/23 BP - Spese conto corrente		3,11
n° 144 - 31/03/23 BP - Spese conto corrente		38,50
<b>Totale - 62 = SPESE C/C BANCARIO :</b>		<b>145,98</b>
<b>- 66 = RITENUTE D'ACCONTO :</b>		
n° 177 - 31/05/23 Legge n° 296 del 27/12/06 art. 1 comma 43 - n° 28 r.a.		280,00
<b>Totale - 66 = RITENUTE D'ACCONTO :</b>		<b>280,00</b>
<b>- 67 = IMPOSTA DI BOLLO :</b>		
n° 86 - 31/05/22 BP - Imposta di bollo		8,22
n° 3 - 30/06/22 BP - Imposta di bollo		8,49
n° 20 - 31/07/22 BP - Imposta di bollo		8,22
n° 29 - 31/08/22 BP - Imposta di bollo		8,49
n° 56 - 30/09/22 BP - Imposta di bollo		8,49
n° 57 - 31/10/22 BP - Imposta di bollo		8,22
n° 87 - 30/11/22 BP - Imposta di bollo		8,49
n° 98 - 31/12/22 BP - Imposta di bollo		8,22
n° 114 - 31/01/23 BP - Imposta di bollo		8,49
n° 127 - 28/02/23 BP - Imposta di bollo		8,49
n° 145 - 31/03/23 BP - Imposta di bollo		7,67
n° 155 - 30/04/23 BP - Imposta di bollo		8,49
<b>Totale - 67 = IMPOSTA DI BOLLO :</b>		<b>99,98</b>
<b>Totali SPESE GENERALI :</b>		<b>8.345,00</b>
<b>Tabella n° 2 = SCALE</b>		
<b>- 6 = PULIZIA SCALA :</b>		
n° 59 - 30/05/22 Periodo Maggio 2022 + pulizia aree esterne (ESENTE IVA E R.A.)		202,00
n° 60 - 28/06/22 Periodo Giugno 2022 (ESENTE IVA E R.A.)		172,00
n° 61 - 31/08/22 Periodo Luglio - Agosto 2022 (ESENTE IVA E R.A.)		342,00
n° 77 - 15/11/22 Periodo Settembre - Ottobre 2022 (ESENTE IVA E R.A.)		340,00
n° 108 - 13/12/22 Periodo Novembre - Dicembre 2022		342,00
n° 112 - 31/01/23 Periodo Gennaio 2023		174,00
n° 156 - 06/03/23 Periodo Febbraio 2023 (ESENTE IVA E R.A.)		172,00
n° 175 - 03/05/23 Periodo Marzo - Aprile 2023 (ESENTE IVA E R.A.)		342,00
<b>Totale - 6 = PULIZIA SCALA :</b>		<b>2.086,00</b>
<b>- 7 = ENEL - ILLUMINAZIONE :</b>		
n° 5 - 27/06/22 Periodo Aprile - Maggio 2022		22,91
n° 30 - 24/08/22 Periodo Giugno - Luglio 2022		22,87
n° 74 - 26/10/22 Periodo Agosto - Settembre 2022		23,29
n° 100 - 23/12/22 Periodo Ottobre - Novembre 2022		24,04
n° 133 - 27/02/23 Periodo Dicembre 2022 - Gennaio 2023		24,36
n° 164 - 24/04/23 Periodo Febbraio - Marzo 2023		29,08
<b>Totale - 7 = ENEL - ILLUMINAZIONE :</b>		<b>146,55</b>
<b>Totali SCALE :</b>		<b>2.232,55</b>
<b>Tabella n° 3 = ASCENSORE</b>		
<b>- 10 = MANUT. ASCENSORE :</b>		
n° 78 - 03/11/22 Daneri B. S.a.S - Fatt. 675 - periodo 2° sem. 2022		472,80
n° 149 - 04/04/23 Daneri B. Sas - Fatt 136 - periodo 1° semestre 2023		472,80
<b>Totale - 10 = MANUT. ASCENSORE :</b>		<b>945,60</b>
<b>- 11 = ENEL - F.M. :</b>		
n° 6 - 27/06/22 Periodo Aprile - Maggio 2022		68,72
n° 31 - 24/08/22 Periodo Giugno - Luglio 2022		68,62
n° 75 - 26/10/22 Periodo Agosto - Settembre 2022		69,87
n° 101 - 23/12/22 Periodo Ottobre - Novembre 2022		72,11
n° 134 - 27/02/23 Periodo Dicembre 2022 - Gennaio 2023		73,07
n° 165 - 24/04/23 Periodo Febbraio - Marzo 2023		87,24
<b>Totale - 11 = ENEL - F.M. :</b>		<b>439,63</b>



6 Luglio 2023  
Programma Empira

Dettaglio Spese Gestione dal 1° Giugno 2022 al 31 Maggio 2023

n°	Data	Descrizioni	Accrediti	Spese
- 12 = VARIE :				
n° 22 - 11/07/22		Fatt. 11698/F9 - verifica periodica asc. del 07/07/22		146,40
Totale - 12 = VARIE :				146,40
<b>Totali ASCENSORE :</b>				<b>1.531,63</b>
<b>Tabella n° 4 = RISCALDAMENTO</b>				
- 13 = GAS :				
n° 84 - 01/08/22		Periodo Maggio 2022 - Mc 297		509,00
n° 81 - 29/08/22		Periodo Giugno 2022 - Mc 240		472,00
n° 117 - 26/09/22		Periodo Luglio - Agosto 2022 - Mc 353		1.121,00
n° 118 - 25/10/22		Periodo Settembre 2022 - Mc 236		739,00
n° 119 - 30/11/22		Periodo Ottobre 2022 - Mc 365		770,00
n° 120 - 27/12/22		Periodo Novembre 2022 - Mc 855		1.704,00
n° 121 - 25/01/23		Periodo Dicembre 2022 - Mc 1.388		2.956,00
n° 159 - 28/02/23		Periodo Gennaio 2023 - Mc 1323		1.531,00
n° 158 - 29/03/23		Periodo Febbraio 2023 - Mc 1349		1.511,00
n° 171 - 28/04/23		Periodo Marzo 2023 - Mc 1008		1.022,00
n° 172 - 30/05/23		Periodo Aprile 2023 - Mc 684		826,00
Totale - 13 = GAS :				13.161,00
- 14 = ENEL - F.M. :				
n° 4 - 27/06/22		Periodo Aprile - Maggio 2022		106,91
n° 33 - 22/08/22		Periodo Giugno - Luglio 2022		88,57
n° 73 - 28/10/22		Periodo Agosto - Settembre 2022		89,54
n° 103 - 27/12/22		Periodo Ottobre - Novembre 2022		112,84
n° 132 - 27/02/23		Periodo Dicembre 2022 - Gennaio 2023		187,44
n° 167 - 24/04/23		Periodo Febbraio - Marzo 2023		176,50
Totale - 14 = ENEL - F.M. :				761,80
- 15 = MANUT. CALDAIA :				
n° 170 - 13/06/23		Termoelettrica Sivori - Fatt 2/230057 - manut 2022/23 + inc terzo resp + 2 controlli sem est e assist addolc d'acqua + contr verif regionale		1.849,68
Totale - 15 = MANUT. CALDAIA :				1.849,68
- 16 = VARIE :				
n° 169 - 31/12/20		Termoelettrica Sivori - Fatt 1/201183 - forn ed inst di 1 cartello dati centrale cod, caitel + 1 cartello segnalaz centrale term		73,20
n° 62 - 18/07/22		Termoelettrica Sivori S.r.L. - Fatt. 6/220449 - 3 q.li sale essiccato in cristalli per addolcitore (SOLO FORNITURA)		137,01
n° 154 - 26/09/22		Termoelettrica Sivori - Fatt 220590 - fornitura 2 q.li di sale essiccato in cristalli per addolcitore		94,00
n° 150 - 28/11/22		Termoelettrica - Fatt 220748 - fornitura e sost. circolatore ricircolo acs		528,00
n° 173 - 10/05/23		Termoidraulica Valgraveglia - Fatt 60 - sfiato impianto di risc		66,00
n° 19 - 31/05/23		Spissu - Compenso per calcolo contabilizzaz. es. 2021/2022		160,00
n° 180 - 31/05/23		Spissu - Calcolo UNI10200 anno 2022/23		160,00
n° 181 - 20/08/23		Termoelettrica - Fatt 6/230444 - lettura ripartitori es. 2022/23		337,33
n° 184 - 30/06/23		A dedurre quota UNI per riscaldamento e ACS		-18.287,09
Totale - 16 = VARIE :				-16.731,55
- 23 = ACQUEDOTTO :				
n° 2 - 04/05/22		Periodo 1° trim. 2022		170,31
n° 34 - 18/08/22		Periodo 2° trim. 2022		189,06
n° 88 - 02/11/22		Periodo 3° trim. 2022		144,88
n° 123 - 31/01/23		Periodo 4° trim. 2022		104,72
Totale - 23 = ACQUEDOTTO :				608,97
- 63 = LETTURISTA :				
n° 23 - 15/09/22		Lettura contatori		6,00
n° 91 - 20/12/22		Lettura Contatore		6,82
n° 136 - 15/03/23		Lettura contatori		6,00
n° 168 - 12/06/23		Lettura contatore		5,00
Totale - 63 = LETTURISTA :				23,82
- 109 = SINISTRO DEL 24/05/21 :				

6 Luglio 2023  
Programma Empla

Dettaglio Spese Gestione dal 1° Giugno 2022 al 31 Maggio 2023

n° Data Descrizioni	Accrediti	Spese
n° 131 - 26/02/23 Fatt.16 - Ripristino soffitto atrio, soffitto sottorampa e parete sgabuzzino condominiale, tinteggiatura parete terrazzo condominiale		330,00
Totale - 109 = SINISTRO DEL 24/05/21 :		330,00
- 111 = SINISTRO DEL 29/09/22 :		
n° 151 - 25/11/22 Termoelettrica - Fatt 220740 - fornitura e sost. 1 pannello comandi riello per gestione caldaia danneggiato a causa di ev. atm		660,00
n° 116 - 20/01/23 Rimborsato da Unipolsai Assicurazioni		-540,00
Totale - 111 = SINISTRO DEL 29/09/22 :		120,00
<b>Totale RISCALDAMENTO :</b>		<b>123,72</b>
<b>Tabella n° 7 = PARTI UGUALI</b>		
- 115 = SINISTRO DEL 30/01/23 :		
n° 148 - 28/02/23 Cafferata - Fatt 54 - riparaz. impianto tv per danni evento atm. sost. antenna UHF e parti cavi di raccordo a centrale di amplificaz. + sost staffe e palo di sostegno		880,00
n° 143 - 14/03/23 Rimborsato da UnipolSai Ass.ni		-792,00
Totale - 115 = SINISTRO DEL 30/01/23 :		88,00
<b>Totale PARTI UGUALI :</b>		<b>88,00</b>
<b>Tabella n° 16 = QUOTA RISC. COME DA CONTEGGIO ING. GIGLI</b>		
- 106 = QUOTA RISC. COME DA CONTEGGIO UNI :		
n° 185 - 30/06/23 Quota riscaldamento come da conteggio UNI		13.955,59
Totale - 106 = QUOTA RISC. COME DA CONTEGGIO UNI :		13.955,59
<b>Totale QUOTA RISC. COME DA CONTEGGIO ING. GIGLI :</b>		<b>13.955,59</b>
<b>Tabella n° 17 = QUOTA ACS COME DA CONTEGGIO ING. GIGLI</b>		
- 107 = QUOTA ACS COME DA CONTEGGIO UNI :		
n° 186 - 30/06/23 Quota ACS come da conteggio UNI		4.331,49
Totale - 107 = QUOTA ACS COME DA CONTEGGIO UNI :		4.331,49
<b>Totale QUOTA ACS COME DA CONTEGGIO ING. GIGLI :</b>		<b>4.331,49</b>
<b>Totale a Millesimi :</b>		<b>30.607,98</b>
<b>Differenza :</b>		<b>30.607,98</b>
<b>Tabella Spese Personali :</b>		
<b>u.i. 1 - sc. 1 int. 1 =</b>		
n° 95 - 28/12/22 Sollecito di pagamento		12,20
Totale u.i. 1 - sc. 1 int. 1 =		12,20
<b>u.i. 2 - sc. 1 int. 2 :</b>		
n° 92 - 28/12/22 SP - Sollecito di pagamento		13,40
n° 174 - 10/05/23 Termoidraulica Valgraveglia - Fatt 60 - forn e sost testina termostatica radiat int 2		66,00
Totale u.i. 2 - sc. 1 int. 2 =		79,40
<b>u.i. 7 - sc. 1 int. 8 =</b>		
n° 94 - 28/12/22 Sollecito di pagamento		12,20
Totale u.i. 7 - sc. 1 int. 8 =		12,20

6 Luglio 2023  
Programma Empte

Dettaglio Spese Gestione dal 1° Giugno 2022 al 31 Maggio 2023

n° Data Descrizioni	Accreditati	Spese
u.i. 8 - sc. 1 int. 9 =		
n° 93 - 28/12/22 Sollecito di pagamento		12,20
Totale u.i. 8 - sc. 1 int. 9 =		12,20
Totale Unità Immobiliari :		116,00
Totale da Ripartire :		30.607,98
Totale Unità Immobiliari :		116,00
Totale dell' Esercizio :		30.723,98

AMM.NI COND.L. DI SPISSO RAG.ETTORE SAS





## Prospetto di ripartizione delle spese - Anno 2022/2023

### Condominio

Nome Salita Bacezza 11

Indirizzo Salita Bacezza 11, 16043 Chiavari (GE)

### Amministratore

Nome \_\_\_\_\_

Indirizzo \_\_\_\_\_

### Responsabile degli Impianti

Nome/Denominazione \_\_\_\_\_

Indirizzo \_\_\_\_\_

### Periodo considerato

Stagione **2022/2023**

Per l'esecuzione del calcolo mi sono attenuto all'applicazione della norma UNI10200 come da delibera Assembleare.

Il costo medio del gas a metro cubo si mantiene alto (circa 1.70€/mc) rispetto al periodo precedente la guerra, dove il prezzo medio era sotto ad 1.00€/mc.

Quest'inverno mi stati chiesti chiarimenti circa l'elevato importo delle spese legate al consumo involontario. Questo è uno dei lati negativi relativi all'adozione della norma UNI10200 su edifici con forti dispersioni perchè costruiti in un'epoca in cui non si predisponeva nessun isolamento.

L'articolo 9 del Dlgs.73/2020, che ha modificato il Dlgs.102/2014 dà la possibilità di derogare dalla UNI 10200 ed in particolare di suddividere le spese per il riscaldamento e acqua calda sanitaria attribuendo almeno il 50% ai consumi volontari. Questa modifica è intesa soprattutto nei palazzi in cui la maggioranza degli appartamenti è adibita a seconda casa.

Nello specifico caso del condominio in oggetto le spese legate al consumo volontario sono già superiori al 50% quindi non si ridurrebbe la spesa negli appartamenti non abitati il cui consumo volontario è ridotto o null. Questo a meno che l'assemblea non decida di attribuire una quota più alta al consumo volontario, tipo 70% o addirittura 90%.

Questo però non elimina il problema alla radice, che è legato alle forti dispersioni di un edificio non isolato, e per il quale i consumi involontari (= dispersioni) registrati dalla UNI10200 ben fotografano la situazione in essere.

Faccio infine notare che in ogni caso il metodo alternativo di calcolo è facoltativo nei condomini in cui alla data di entrata in vigore del Dlgs di cui sopra (il 29 luglio 2020) si sia già provveduto al passaggio alla contabilizzazione di calore con relativa suddivisione delle spese. Come nel caso del condominio in oggetto.

In particolare il vigente art.9 del Dlgs.102/2014, comma 5 lettera d) recita:

*"...Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore della presente disposizione si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese."* (così come modificato dall'art. 9 del Dlgs.73/2020)

Pertanto, a meno di esplicita delibera assembleare, la ripartizione delle spese avviene così come approvato precedentemente dall'Assemblea stessa.

Cordiali saluti,

Numero	Descrizione	Unità di misura	$Q_{ve}$	$c_{ve}$	$S_{e,ve}$
			[kWh, m <sup>3</sup> ]	[€/m <sup>3</sup> ]	[€]
1	Gas metano 9.45 kWh/m <sup>3</sup> (PCI)	kWh	73767		
2	Acquedotto	m <sup>3</sup>	7806	1.69	13161.00
3	Enel				608.97
					761.80

(valori del potere calorifico inferiore dei combustibili secondo la UNI10389-1)

#### Legenda

$Q_{ve}$	Consumo del singolo vettore energetico [kWh, m <sup>3</sup> o kg]
$c_{ve}$	Costo unitario [€/kWh, m <sup>3</sup> o kg]
$S_{e,ve}$	Spesa del singolo vettore energetico [€]

#### Spesa energetica

Spesa energetica per CLI ed ACS	$S_{e,t}$	14531.77 [€]
---------------------------------	-----------	--------------

#### Consumi totali di energia termica utile (letture in centrale)

Consumo totale di energia termica dell'edificio per CLI ed ACS	$Q_T$	55340 [kWh]
Consumo totale di energia termica dell'edificio per CLI	$Q_{cli}$	41930 [kWh]
Consumo totale di energia termica dell'edificio per ACS	$Q_{acs}$	13410 [kWh]

#### Coefficienti di ripartizione per le Spese Energetiche

Coefficiente di ripartizione per CLI	$k_{cli}$	0.76 [-]
Coefficiente di ripartizione per ACS	$k_{acs}$	0.24 [-]

#### Spese Energetiche suddivise per servizio

Spesa energetica per CLI	$S_{e,cli}$	11010.43 [€]
Spesa energetica per ACS	$S_{e,acs}$	3521.34 [€]

#### Costi unitari di energia termica utile

Costo unitario dell'energia termica utile per CLI	$c_{cli}$	0.26 [€/kWh]
Costo unitario dell'energia termica utile per ACS	$c_{acs}$	0.26 [€/kWh]

#### Opzioni di calcolo

Criterio di ripartizione della spesa totale per potenza termica installata per climatizzazione invernale ( $S_{p,cli}$ ):  
In base ai millesimi di fabbisogno di energia termica utile delle singole unità immobiliari per climatizzazione invernale ( $m_{Q_{h,cli}}$ )

Tipologia di calcolo del consumo involontario di energia termica utile per climatizzazione invernale ( $Q_{inv,cli}$ ):  
In presenza di ripartitori si esegue il calcolo semplificato (per edifici esistenti). La determinazione avviene attraverso la seguente formula  $Q_{inv,cli} = Q_{h,rd,cli} \times k_{inv}$  dove  $k_{inv}$  è determinato a partire dal prospetto 10 delle UNI 10200:2015 in base alle seguenti ipotesi:

- Impianto di distribuzione verticale a colonne - Edificio a due piani - Isolamento inesistente

	$k_{inv}$	0,25	(-)
Fabbisogno ideale di energia termica utile dell'edificio per CLI [kWh]	$Q_{n, id, cli}$	60547	[kWh]
Fabbisogno ideale di energia termica utile dell'edificio per ACS [kWh]	$Q_{n, id, acs}$	16655	[kWh]

#### Consumi totali di energia termica utile ripartiti

Consumo totale di energia termica utile delle U.I. e per CLI	$Q_{ul, cli, t}$	26793	[kWh]
Consumo totale di energia termica utile delle U.I. e per ACS	$Q_{ul, acs, t}$	4854	[kWh]
Consumo involontario di energia termica utile per CLI	$Q_{inv, cli}$	15137	[kWh]
Consumo involontario di energia termica utile per ACS	$Q_{inv, acs}$	8556	[kWh]

#### Spese Energetiche suddivise per servizio e per quota volontaria e involontaria (in accordo ad UNI10200)

Spesa totale per il consumo di energia termica utile delle unità immobiliari per CLI (consumo volontario in accordo ad UNI10200)	$S_{ul, cli}$	7035.68	[€]
Spesa totale per potenza termica installata per CLI (consumo involontario in accordo ad UNI10200)	$S_{p, cli}$	3974.75	[€]
Spesa totale per il consumo di energia termica utile delle unità immobiliari per ACS (consumo volontario in accordo ad UNI10200)	$S_{ul, acs}$	1274.72	[€]
Spesa totale per potenza termica installata per ACS (consumo involontario in accordo ad UNI10200)	$S_{p, acs}$	2246.62	[€]

#### Spese Gestionali totali (Voci15, 16, 63 Consuntivo amministratore + fattura 6/230444 Termoelettrica)

Spesa per conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto termico centralizzato (Servizio e lavori manutenzione)	$S_{cm}$	2747.89	[€]
Spesa per la gestione del servizio di contabilizzazione dell'energia termica utile (Fattura per calcolo ripartizione, servizio lettura, letturista AF)	$S_{cr}$	1007.42	[€]

#### Coefficienti di ripartizione per le Spese Gestionali

Coefficiente di ripartizione per CLI	$k_{g, cli}$	78.4%	(-)
Coefficiente di ripartizione per ACS	$k_{g, acs}$	21.6%	(-)

#### Spese Gestionali suddivise per servizio

Spesa Gestionale per CLI	$S_{g, cli, 140}$	2945.16	[€]
Spesa Gestionale per ACS	$S_{g, cli, 142}$	810.15	[€]

#### Spese Energetiche + Gestionali totali

Spesa totale per CLI ed ACS	$S_t$	18287.08	[€]
-----------------------------	-------	----------	-----



## Consumi:

## Unità immobiliari

U.I.	n° Cod.	Descrizione	Tipologia di contabilizzazione		ur	Q <sub>u,cl</sub>	acs	Q <sub>u,acs</sub>
			per CU	per ACS				
			Ripartitori	Contatori	4264.00	5780	18.020	691
			Ripartitori	Contatori	1683.00	2281	20.281	776
			Ripartitori	Contatori	5039.00	6830	21.726	833
			Ripartitori	Contatori	1079.00	1463	27.239	1045
			Ripartitori	Contatori	190.00	258	3.171	122
			Ripartitori	Contatori	2930.00	3971	22.235	853
			Ripartitori	Contatori	0.00	0	2.816	108
			Ripartitori	Contatori	4582.00	6211	11.107	426

<b>Totali condominio</b>	<b>19767.00</b>	<b>26793</b>	<b>126.595</b>	<b>4854</b>
--------------------------	-----------------	--------------	----------------	-------------

## Legenda

U.I.	Unità immobiliare
n° Cod.	N° Codifica
CU	Climatizzazione invernale
ACS	Acqua calda sanitaria
Q <sub>u,cl</sub>	Consumo di energia termica utile per CU per la singola unità immobiliare [kWh]
Q <sub>u,acs</sub>	Consumo di energia termica utile per ACS per la singola unità immobiliare [kWh]
ur	Unità di ripartizione [ur]

## Tabelle Millesimali

U.I.	n° Cod.	Descrizione	m <sub>Qh,cl</sub>	m <sub>Qh,acs</sub>	m <sub>p</sub>
			[-]	[-]	[-]
			174.438	168.670	179.051
			144.717	117.021	95.405
			92.010	154.394	161.888
			78.521	98.421	98.382
			15.136	61.976	61.863
			136.064	132.258	132.443
			97.139	77.038	63.015
			261.974	190.223	207.953

<b>Totali condominio</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>
--------------------------	-------------	-------------	-------------

## Legenda

U.I.	Unità immobiliare [civico/interno]
n° Cod.	N° Codifica
m <sub>Qh,cl</sub>	millesimi di fabbisogno di energia termica utile per climatizzazione invernale [-];
m <sub>Qh,acs</sub>	millesimi di fabbisogno di energia termica utile per ACS [-];
m <sub>p</sub>	millesimi di proprietà [-].

## Ripartizione delle spese

U.I.	n° Cod.	Spesa per Riscaldamento			Spesa per Acqua Calda			Spesa Totale
		Volontario	Invontario	Gestore	Volontario	Invontario	Gestore	
		S <sub>ut,cl</sub>	S <sub>p,cl</sub>	S <sub>g,cl</sub>	S <sub>ut,acs</sub>	S <sub>p,acs</sub>	S <sub>g,acs</sub>	S <sub>t</sub>
		[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
		1517.69	693.35	513.75	181.45	378.94	136.65	3421.81
		599.03	575.21	426.21	204.22	262.90	94.80	2162.38
		1793.53	365.72	270.99	218.77	346.66	125.08	3120.95
		384.05	312.10	231.26	274.28	221.11	79.74	1502.54
		67.63	60.16	44.58	31.93	139.24	50.21	393.75
		1042.88	540.82	400.73	223.89	297.13	107.15	2612.60
		0.00	386.10	286.09	28.36	173.08	62.41	936.04
		1630.87	1041.28	771.56	111.84	427.36	154.11	4137.02
		[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
<b>Totali condominio</b>		<b>7035.68</b>	<b>3974.75</b>	<b>2945.16</b>	<b>1274.72</b>	<b>2246.62</b>	<b>810.15</b>	<b>18287.09</b>

## Legenda

U.I. Unità immobiliare [civico/interno]

n° Cod. N° Codifica

CU Climatizzazione invernale

ACS Acqua calda sanitaria

S<sub>ut,cl</sub> ed S<sub>ut,acs</sub> spesa per il consumo di energia termica utile della singola unità immobiliare per CU ed ACS [€]S<sub>p,cl</sub> ed S<sub>p,acs</sub> spesa per potenza termica installata da attribuire alla singola unità immobiliare per CU ed ACS [€]S<sub>g,cl</sub> ed S<sub>g,acs</sub> spesa per conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto termico centralizzato e gestione del servizio di contabilizzazione da attribuire alla singola U.I. per CU e ACSS<sub>cl</sub> ed S<sub>acs</sub> spese totali della singola unità immobiliare per CU ed ACS [€]S<sub>t</sub> spesa totale della singola unità immobiliare per CU ed ACS [€]

6 Luglio 2023  
Programma Empla

Preventivo dal 1° Giugno 2023 al 31 Maggio 2024

Descrizioni	Accrediti	Spese
<b>Tabella n° 1 = SPESE GENERALI</b>		
- 27 = ASSICURAZIONI :		1.591,00
- 28 = COMPENSO AMMINISTRATORE :		976,00
- 29 = VARIE ED EVENTUALI :		2.100,00
- 30 = ENEL GENERALI :		200,00
- 31 = TASSA PASSO CARRAIO :		51,00
- 58 = FONDO SPESE C/C CONDOMINIALE :		2.500,00
<b>Totali SPESE GENERALI</b>		<b>7.418,00</b>
<b>Tabella n° 2 = SCALE</b>		
- 32 = PULIZIA SCALA :		2.171,00
- 33 = ENEL ILLUMINAZIONE :		210,00
- 34 = VARIE :		300,00
<b>Totali SCALE</b>		<b>2.681,00</b>
<b>Tabella n° 3 = ASCENSORE</b>		
- 35 = MANUT. ASCENSORE :		900,00
- 36 = ENEL F.M. :		600,00
- 69 = VARIE :		200,00
<b>Totali ASCENSORE</b>		<b>1.700,00</b>
<b>Tabella n° 14 = RISCALDAMENTO UNI10200</b>		
- 93 = RISCALDAMENTO UNI10200 :		13.955,59
<b>Totali RISCALDAMENTO UNI10200</b>		<b>13.955,59</b>
<b>Tabella n° 15 = ACS UNI10200</b>		
- 96 = ACS UNI10200 :		4.331,49
<b>Totali ACS UNI10200</b>		<b>4.331,49</b>
<b>Totali Generali :</b>		<b>30.086,08</b>

l'Amministratore,  
AMM.NI COND.LI DI SPESARIGETTORE SAS





Cod. : Scala - Int. = Proprietario Inquilini e/o Subentri	SPESE GENERALI		SCALE		SCENSOSE		RISCALDAMENTO UNI 10   ACS UNI 10200		Quota	TOTALE   GENERALE	Saldo es. prec.     - = vs. debito
	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota	Millesimi	Quota			
1 : 1 - 1 =	179,0511	1.328,20	121,105	324,68	598,72	1.023,95	271,21	730,60	3.407,43	-2.114,82	
2 : 1 - 2 =	95,405	707,71	90,919	243,75	105,45	3.311,17	188,16	506,88	4.875,96	-171,91	
3 : 1 - 3-4	161,888	1.200,89	143,337	384,29	167,83	2.811,76	248,25	668,75	5.233,52	-88,47	
4 : 1 - 5 =	98,382	729,80	100,602	269,71	114,078	1.603,17	158,25	426,30	3.222,91	413,22	
5 : 1 - 6 =	61,863	458,90	58,327	156,37	108,46	185,49	99,65	298,44	1.181,64	-63,73	
6 : 1 - 7 =	132,443	982,46	140,031	375,42	158,79	1.429,17	212,66	572,88	3.628,67	-856,69	
7 : 1 - 8 =	63,015	467,45	85,846	230,15	124,079	553,64	123,87	333,89	1.796,86	-243,90	
8 : 1 - 9 =	207,953	1.542,60	259,833	696,61	375,569	3.037,24	305,86	823,95	6.738,87	-816,82	
Totale del Palazzo :	1.000,00	7.418,00	1.000,00	2.681,00	1.000,00	13.955,59	1.607,91	4.331,49	30.086,08	-3.943,11	



S. E. S. S. V. Cond. Li. Di Spissu R. C. Fattore S.A.S.  
 l' Amministratore  
 AMM.NI COND.LI DI SPISSU R. C. FETTORE SAS

I Pagamenti devono essere eseguiti presso la Banca Banco di Chiavari e della Riviera Ligure - Gruppo BP - Ag. Sede - C/C 333447  
 Intestato Condominio Salita Becezza 11 - Chiavari

oppure direttamente presso il mio ufficio sito in Chiavari - Via N. Sauro n°3.  
 Orario di apertura al pubblico:  
 MATTINO DALLE ORE 10 ALLE ORE 12 POMERIGGI DI LUNEDI' e VENERDI' DALLE ORE 16 ALLE ORE 18  
 SABATO E FESTIVI ESCLUSI.  
 L'Amministratore riceve il pubblico nei seguenti giorni:  
 LUNEDI' DALLE ORE 10:00 ALLE ORE 12:00  
 MERCOLEDI' DALLE ORE 10:00 ALLE ORE 12:00  
 VENERDI' DALLE ORE 16:00 ALLE ORE 18:00  
 N.B. RICORDO ALLE S.S.V. CHE NON VERRANNO PIU' ACCETTATI VERSAMENTI DI DENARO IN CONTANTE.

CASEGGIATO DI SALITA BACEZZA 11

CHIAVARI

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO -

CASEGGIATO DI SALITA BACEZZA 11

- CHIAVARI -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

1°

PROPRIETA' CONDOMINIALI

E RIPARTIZIONE DELLE SPESE INERENTI

Art. 1°) - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

Son oggetto di proprietà comune a tutti i condomini: l'area sulla quale sorge il caseggiato, limitatamente alla superficie coperta dal fabbricato delimitata dai muri perimetrali; il via le di accesso all'autorimessa e all'atrio; le parti di edificio, le opere, le installazioni, e i manufatti stabiliti dal Codice Civile.

Tutti i condomini devono concorrere nelle spe se necessarie per la conservazione, la rico struzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi, obbligatori per loro tutti, e per le innovazioni, validamente deliberate nell'applicazione del disposto dello art. 1121 del Cod. Civ.

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, ed insieme a quelli sulle cose di parti colare sua proprietà, nonchè all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse.



Art. 2°) - VALORE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicate nella colonna "A" della tabella allegata.

Art. 3°) - SPESE INERENTI ALLE PARTI COMUNI E SPESE GENERALI DI AMMINISTRAZIONE

Le spese tutte relative al tetto, ai muri perimetrali, alle fondazioni e alle altre cose comuni, tali per legge e per disposizione del presente regolamento, nonchè le spese per l'amministrazione e i premi per l'assicurazione sono ripartiti come regola generale (salvo le eccezioni che seguono) tra i condomini tutti in proporzione dei valori e delle rispettive proprietà quali risultano espressi in mille e simi nella colonna "A" della tabella allegata.

La dizione "le spese tutte" di cui al comma che precede, adottata per brevità anche negli articoli che seguono, sta a significare e comprendere, ogni volta, le spese per la conservazione, e cioè per le riparazioni sia ordinarie che straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate a sensi di legge, e gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati.

Art. 4°) - SPESE PER LE SCALE E ATRII

Le spese tutte relative all'atrio, alle scale, e alle parti che le compongono, in qualunque punto le opere siano eseguite, nonchè le spese per la loro illuminazione notturna, sono ripartite tra i condomini in proporzione delle aliquote indicate nella colonna "B" della tabella di riparto allegata. In dette spese si devono comprendere pure quelle relative alla pulizia dell'atrio e delle scale e cioè il salario del lavascale, indennità, contributi assistenziali e previdenziali, indennità di licenziamento, forniture attrezzi, e simili.

Art. 5°) - SPESE DI ASCENSORE

Le spese tutte relative all'impianto di ascensore e al suo esercizio sono ripartite fra i condomini utenti in proporzione delle aliquote indicate nella colonna "C" della tabella di riparto allegata.

Art. 6°) - SPESE DI FOGNATURA

Le spese tutte relative alla rete orizzontale e verticale di fognatura a prescindere da ogni considerazione in relazione tra il punto in cui l'opera viene eseguita e l'ubicazione delle singole unità partecipanti, vengono ripartiti fra tutti i condomini allacciati alla stessa in proporzione delle aliquote indicate nella colonna "E" della tabella di riparto allegata.

Art. 7°) - SPESE DI RISCALDAMENTO

Le spese tutte relative all'impianto di riscaldamento saranno divise tra i singoli condomini in proporzione delle aliquote indicate nella colonna "D" della tabella di riparto allegata.

L'aumento o la diminuzione di elementi nello interno di unità immobiliari ed in genere ogni variazione della situazione di fatto posteriore all'approvazione del presente regolamento, dovrà essere autorizzata su richiesta del singolo, dall'assemblea che, con la maggioranza di cui al 5° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, dopo aver accertato che la variazione è tecnicamente realizzabile senza pregiudizio delle altre unità e alla regolare e uniforme distribuzione del calore, stabilirà altresì la quota di aumento o di sgravio da attribuirsi al richiedente in conseguenza della variazione richiesta.

Qualora una unità immobiliare, partecipante al servizio, rimanga sfitta o disabitata, libera e sgombra cioè di cose e di persone per l'intero periodo di riscaldamento, il condomino potrà beneficiare di una riduzione del 50% sulla parte di spese che all'unità stessa dovrebbe essere attribuita.

Per conseguire la riduzione il condomino interessato, a pena di decadenza, dovrà comunicare all'amministratore l'avverarsi delle circostanze richieste tempestivamente prima della accensione, in modo che l'amministratore possa senza intralci o disturbi provvedere all'isolamento dell'impianto particolare.

La riduzione non potrà comunque essere limitata ad un parziale numero di elementi ed il concorso delle circostanze dovrà permanere per l'intero periodo di accensione. In mancanza anche di una soltanto delle suddette circostanze il condomino sarà tenuto a corrispondere la sua quota integrale e completa.

#### Art. 8°) - SPESE PER L'ACQUA CALDA

Le spese per la fornitura dell'acqua calda sono ripartite tra i condomini utenti del servizio per il 30% in parti uguali e per il restante 70% in proporzione delle quantità da ciascuno consumate da rilevarsi dagli appositi contatori.

Le spese per riparazioni ordinarie dello impianto sono ripartite con lo stesso criterio, considerando il consumo dell'anno in cui le riparazioni sono state eseguite.

Le spese per le riparazioni straordinarie, innovazioni o ricostruzioni dell'impianto sono ripartite in proporzione dei millesimi della tabella di riparto.

#### Art. 9°) - IMPIANTO TELEVISIONE

Le spese tutte relative all'impianto centralizzato per la TV sono divise in parti uguali fra i condomini utenti.

E' fatto divieto di installare antenne private sul tetto o sui poggiali dell'edificio.

#### Art. 10°) - ASSICURAZIONE

Il fabbricato dovrà essere assicurato, in tut



to il suo complesso, a cura dell'amministrazione, contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas od apparecchi a vapore, e contro le responsabilità civili per danni a terzi. A tale obbligo nessun condomino, per alcun motivo, potrà sottrarsi. Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio conseguente a speciali destinazioni date ad una o più unità immobiliari rimane totalmente a carico dei rispettivi condomini.

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione dell'edificio o di alcuna delle sue parti tutti i condomini dovranno concorrere, secondo i criteri dianzi stabiliti per ciascuna delle partistesse ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate. Quando l'assicurazione copra simultaneamente e complessivamente il rischio delle cose comuni e particolari, un perito scelta dalla Assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire proporzionalmente, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo nella integrazione della stessa.

L'eventuale definitiva eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita tra i partecipanti con i medesimi criteri.

## II°

### AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Per quanto riguarda l'amministrazione del condominio, i doveri dell'amministratore, i suoi poteri, la convocazione dell'assemblea,

e i poteri della stessa, l'impugnazione delle decisioni dell'assemblea e i doveri dei singoli condomini verso il condominio, si rimanda a quanto stabilito dalle leggi in vigore.

Si precisa comunque, a comodità dei Signori Condomini:

- 1°) - Il condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio; in mancanza si intenderà domiciliato, a tutti gli effetti di legge o di regolamento, in una delle unità di sua proprietà.
- 2°) - In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto a comunicare all'amministratore a mezzo lettera raccomandata le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento e a far conoscere all'acquirente il presente regolamento, vincolandolo alla sua osservanza.
- 3°) - Gli organi di rappresentanza e di amministrazione sono:
  - l'Amministratore
  - Il Consiglio di Condominio
  - l'Assemblea
- 4°) - L'Amministratore è eletto dall'assemblea e dura in carica un anno. E' cura dell'amministratore compilare il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta la rimanenza a credito o a debito di ciascun condomino; rendiconto e stato di riparto saranno sottoposti all'approvazione dell'assemblea, 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 anticipo.  
L'Amministratore compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione tra i

condomini. Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini e, se approvato, ciascun condomino è tenuto legalmente a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

L'Amministratore potrà, col parere favorevole del Consiglio dei Condomini, ordinare lavori o spese non previste nel bilancio preventivo, che siano necessari, purché contenuti nel limite massimo di L. 100.000.= (centomila).

Sempre sentito il Consiglio dei Condomini, potrà ordinare lavori o spese che superino tale cifra, purché siano urgenti e convochi immediatamente l'assemblea per ottenere la ratifica.

- 5°) - Ciascun condomino deve, previo congruo avviso, consentire che nei suoi locali si proceda alle ispezioni, riparazioni, manutenzione che si dovessero eseguire sulle cose comuni.
- 6°) - I Condomini, prima di iniziare nei loro locali opere o lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio devono chiedere il permesso all'amministratore. In caso di contestazioni, la decisione verrà rimessa alla assemblea.
- 7°) - L'esercizio si chiude il 31 maggio di ogni anno.
- 8°) - Il Consiglio dei Condomini è costituito da due proprietari eletti dall'Assemblea esso è l'organo consultivo dell'amministrazione. E' dovere del Consiglio controllare l'operato tecnico e amministrativo dell'amministratore e riferirne all'assemblea.



9°) - L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta da almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio.

### III°

#### DISPOSIZIONI GENERALI

E' vietato destinare gli appartamenti ad uso industria, ambulatori, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive, agenzie di pegno, scuole di musica, di canto o ballo, e di fare uso contrario alla tranquillità e al buon nome del caseggiato.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, in qualunque modo e per qualunque scopo, i locali ed i passaggi di uso e proprietà comune; è altresì vietato eseguire opere o depositare materiali sui poggioli che possano compromettere la stabilità od alterare l'estetica dell'edificio o recare danni o molestia agli altri inquilini.

E' vietato gettare nei distacchi qualsiasi oggetto o materia di rifiuto. Sciordinando la biancheria si dovrà aver cura che non goccioli e che non oltrepassi il limite superiore delle finestre sottostanti.

### IV°

#### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E RISERVE DELL'IMPRESA COSTRUTTRICE

Per la stagione invernale 1970/1971 potranno

usufruire della riduzione al 50% della spesa di riscaldamento tutti gli appartamenti che si trovino nelle condizioni previste dall'art. 7 del capo primo anche se manca la prescritta comunicazione all'amministratore prevista al comma 4° del precitato art. 7.

L'Impresa costruttrice si riserva la più ampia facoltà di apportare allo stabile da lei costruito fino a che lo avrà completamente alienato, tutte quelle varianti o modifiche di qualsiasi natura ed importanza, che a suo giudizio crederà convenienti anche ai fini dello smobilizzo e ciò senza che gli acquirenti dei singoli cespiti possano muovere eccezioni in contrario, salvi i diritti acquisiti dai loro atti di acquisto. Di conseguenza la impresa potrà apportare alla colonna "A" le varianti che riterrà necessarie in seguito a mutata consistenza dei cespiti.

SALITA BACEZZA CIV. I. - CHIAYARI -

	"A" area	"B" scala	"C" accensore	"D" riscali	"E" fognatura
Int. 1	161,834	121,105		183,365	166,666
Int. 2	95,405	90,919	62,620	113,407	83,334
Int. 3 - 4	150,410	143,337	98,722	158,170	166,666
Int. 5	86,904	100,602	114,079	91,383	83,334
Int. 6	50,385	58,327	66,141	32,986	83,334
Int. 7	120,965	140,031	159,730	127,206	166,666
Int. 8	63,015	85,826	124,079	63,813	83,334
Int. 9	190,736	259,833	375,569	208,665	166,666

POSTI MACCHINA

1	11,478
2	11,478
3	11,478
4	11,478
5	11,478
6	11,478
7	11,478

1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



