

Regolamento di condominio del complesso Immobiliare ad uso Commerciale/Direzionale Uffici, Residenziale e Parcheggi sito ad Imperia alla Via Nazionale – Angolo Statale n. 28 – Borgo d' Oneglia – Sez. BSA Foglio 4 mapp. 123.

Regolamento di Condominio

ARTICOLO 1

OGGETTO

Forma oggetto del presente Regolamento il complesso immobiliare ad uso commerciale - direzionale - uffici - residenziale e parcheggi sito alla Via Nazionale – Angolo Statale n. 28 confinante con la Via Nazionale ad est, con i mappali 1156 – 1530 – 124 a sud, con il Torrente Impero ad ovest, e mappali 109 – 1894 a nord.

Detto complesso è costituito da un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra dalla quota piazzale su Via Nazionale, (piano terra, primo con ammezzato) ed un' interrato:

- a) Piano interrato - S1 - destinato a locali commerciali , spazio parcheggi e di transito per autoveicoli, con scala di servizio ed ascensori, **con accesso comune da Via Nazionale;**
- b) Piano terra a quota + 0.00 destinato in parte a parcheggi esclusivi e pertinenziali, locali commerciali, e strada d' accesso e transito per autoveicoli e pedoni **con accesso dalla rampa comune da Via Nazionale;**
- c) Piano primo destinato a magazzini - commercio, con rampa di accesso e transito per autoveicoli e pedoni autonoma, scale di servizio e montacarichi, **con accesso dalla rampa comune dal cortile condominiale anche attraverso scala di sicurezza lato ovest;**

d) Piano secondo/ammezzato composto da due alloggi ed un deposito aventi accesso dalla scala comune ed ascensore;

g) Area di copertura a terrazza piana, gravata in parte da servitù esclusiva per l'istallazione di impianti tecnologici a favore del sub. 16.

L'area su cui sorge il complesso è descritta al Catasto Urbano di Imperia Sez. BSA al Foglio n° 4 mappale 123 - sub da 1 a 24 ed è ricompresa tra le seguenti coerenze:

SUD mappali 1156, 1530 e 124

EST Via Nazionale

NORD mappali 1894 e 109

OVEST Torrente Impero

Integrano il presente Regolamento un'estratto di mappa in scala 1: 2000 e la planimetria generale in scala 1: 500 con indicazione dei millesimi generali redatta dal [REDACTED]

Il presente Regolamento intende disciplinare i rapporti tra i proprietari dei singoli lotti costituenti il complesso in questione; pertanto ogni proprietario si intende vincolato alle norme stabilite dalla presente regolamentazione.

I lavori di costruzione sono stati eseguiti in forza ed in conformità della Concessione Edilizia n. 536/02, a seguire Permesso di Costruire n. 195/06, inizio lavori del 14/06/2006 ed ultima variante Permesso di Costruire n. 561/08 del 21/11/2008.

ARTICOLO 2

PROVENIENZE

Il tutto è pervenuto [redacted] per atto di compravendita del [redacted] in data 11/07/05 repertorio n. 129604.

ARTICOLO 3

DESTINAZIONE D' USO

La C.E. ed i P. di C. sopraccitati assentiti dal Comune di Imperia prevedono la destinazione d' uso Commerciale - Direzionale - Uffici - Residenziale - Parcheggi.

ARTICOLO 4

PARTI COMUNI - DISPOSIZIONI GENERALI

Costituiscono proprietà indivisibile, inalienabile e comune fra tutti i condomini nelle porzioni stabilite nelle tabelle allegate

- a) L' area su cui insiste il fabbricato, le fondazioni, i muri perimetrali e portanti, la struttura in C.A., il piazzale, la scala, i vani ascensori, i passaggi, i corridoi ed i giardini in genere rappresentati dal mappale 123 sub 1, ad esclusione di quanto comune ai locali che soli ne possono trarre godimento ed accesso; le facciate e quanto altro non espressamente elencato ma che sia indispensabile alla conservazione ed all' uso dell' edificio da parte di tutti i condomini nonché quanto previsto dal C.C.;
- b) I locali per l' alloggiamento dei contatori Enel, acqua e gas;
- c) Il cancello di accesso da Via Nazionale;

- d) La rete di fognatura, quella degli scarichi delle acque meteoriche, gli scarichi e le condutture fino all'ingresso delle proprietà private.

ARTICOLO 5

PROPRIETA' ESCLUSIVA E RISERVE

Sono di proprietà esclusiva dei condomini quelle porzioni di negozi, uffici, magazzini, parcheggi e posti macchina così come descritti negli atti notarili di acquisto.

_____ , proprietaria del terreno e dello stabile costruito riserva per sé e/o eventi causa il diritto di apportare ai locali od alle aree che resteranno di sua proprietà esclusiva, dopo effettuate le progressive vendite, tutte le modifiche, ampliamenti o riduzioni che riterrà opportune, anche modificandone la destinazione d'uso nonché quello di accedere agli altri locali dello stabile per eseguire i lavori di cui sopra con l'impegno però di ripristinare le opere che ne risultassero danneggiate.

DEGLI ASCENSORI

L' ascensore all'interno del vano scala e il montacarichi che collegano il piano parcheggi al piazzale, all' S1 , il piano terra e primo, per le spese attribuibili sono a carico dei subalterni che li usano.

Le spese relative al lastrico solare e del tetto di copertura a falda, per quanto riguarda la manutenzione e i rifacimenti, saranno a carico di tutti i condomini come da C.C.

DESTINAZIONE DEI LOCALI - DIVIETI ED OBBLIGHI

I locali direzionali commerciali e ad uso ufficio possono accogliere locali sia pubblici che privati e possono anche ottenere la variazione di destinazione d'uso con tutte quelle destinazioni compatibili nel comparto.

E' vietato usufruire degli spazi comuni per depositare materiali di qualsiasi genere.

Nel piano interrato, nei locali destinati a parcheggi o depositi non potranno essere depositate sostanze esplosive o comunque nocive od esaqanti odori sgradevoli e ciò a norma di legge.

Negli spazi previsti per il transito e manovra ed i parcheggi è solo permessa la sosta dei veicoli per il tempo necessario al carico ed allo scarico delle cose, materiali e merci dei condomini.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, i locali di uso e di proprietà comune ed è pure vietato ingombrare in qualsiasi modo gli atri d'ingresso, la scala, l'accesso al piano interrato e la corsia di transito.

E' vietato eseguire varianti nelle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva eseguendo lavori che intacchino l'estetica e la statica del fabbricato.

Ogni condomino è peraltro tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa comunque danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità dell'edificio.

E' vietato manomettere, guastare od imbrattare le pareti comuni nonché i muri del fabbricato, recare incagli alle tubature ed agli scarichi dell'acqua gettandovi materie ingombranti e lordure, danneggiare in qualunque modo, qualsiasi cosa comune.

E' proibito a tutti i conduttori dei lotti di compiere atti o di disporre cose contrarie alla nettezza ed al pubblico decoro o che possano recare molestie, od incomodo alle persone, o comunque dare luogo a pericoli ed inconvenienti.

Devono essere rispettati per quanto non previsto, tutti i regolamenti comunali di igiene e le disposizioni di legge in vigore.

ARTICOLO 7

QUOTE DI PROPRIETA'

L'entità delle rispettive quote di proprietà dei condomini afferenti alle parti comuni interrata e fuori terra è espressa in millesimi nella tabella pedissequa al presente Regolamento.

In caso di vendita dell'unità immobiliare, i condomini sono tenuti a comunicare all'Amministratore dello stabile, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, ed indirizzo dell'acquirente.

Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché le spese di assicurazione, amministrazione dell'edificio sono a carico di ciascun condomino in proporzione alle rispettive quote millesimali espresse nella tabella pedissequa al presente Regolamento.

Le spese relative alle cose di uso comune del complesso da ripartirsi secondo i millesimi di cui alla tabella allegata sono:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria e pulizia di:
 - a) aiuole;
 - b) parcheggi esterni, (**a parte quelli privati**) spazi di manovra, corsie di transito pedonali e carraie, zone di carico e scarico merci quando non sono di uso esclusivo;
 - c) impianto di distribuzione acqua, che non sia di uso esclusivo;
 - d) parti comuni coperte e scoperte;
 - e) le linee di fognature comuni e loro pertinenze.
2. impianto d'illuminazione del piazzale e spazi esterni dei locali e parti comuni coperte a tutti i piani;
3. consumi d' acqua, luce, forza motrice per i locali comuni;
4. consumi d' acqua, luce e forza per irrigazione spazi esterni comuni;

ARTICLO 8

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO

Sono organi di amministrazione del complesso:

- l'Amministratore, il Consiglio e l'Assemblea dei Condomini.

A partire dal 30 Giugno 2009, l'Amministratore è nominato dall'Assemblea dei condomini, durerà in carica un anno e sarà rieleggibile ; fino a tale data verrà

L'assemblea nominerà ogni anno un Consiglio di Condominio composto da tre membri scelti fra i partecipanti al condominio.

Il Consiglio è l'organo consultivo dell'Amministratore da cui è convocato almeno ogni 6 mesi, ne controlla l'operato amministrativo, tecnico e contabile e ne integra i poteri per la conciliazione delle vertenze tra i condomini.

Esso sostituisce l'Amministratore in caso di sua assenza temporanea, impedimento o dimissioni.

L'Amministratore ha la rappresentanza del Condominio e dei condomini a norma dell'art. 1130 del C.C. e particolarmente :

- a) cura e disciplina i servizi generali del complesso ed opera le ripartizioni delle spese secondo quanto stabilito;
- b) dispone per i lavori di ordinaria manutenzione entro i limiti del bilancio preventivo nonché ove occorra, sentito il Consiglio dei Condomini, per i lavori di carattere urgente eccedenti l'ordinaria amministrazione e ritenuti indispensabili per la buona gestione dello stabile;
- c) richiama coloro che abbiano mal osservato quanto prescritto dai regolamenti generali e particolari;
- d) convoca l'assemblea dei condomini ;
- e) provvede agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni ;
- f) ha la facoltà di verificare l'interno delle singole proprietà o di fare tale verifica a mezzo dei suoi incaricati muniti di delega scritta per

eseguire i lavori di interesse generale e per accertare il funzionamento delle condutture e degli impianti comuni;

g) dispone in tutti i casi possibili e non previsti attenendosi ai criteri che hanno ispirato il presente Regolamento consultando il Consiglio. Resterà però stabilito che per esercitare i poteri di cui alle lettere a) e b), l'amministratore deve sentire il parere dei consiglieri dello stabile prima di prendere ogni decisione.

h) Ha l'obbligo ed il dovere di nominare il responsabile dell'antincendio per le parti comuni.

In caso di impedimento dell'amministratore le predette attribuzioni spetteranno al Consiglio ed in caso di assoluta urgenza ad uno dei suoi componenti.

Il compenso da corrispondere all' Amministratore verrà fissato dall'Assemblea dei Condomini.

L'opera dei componenti il consiglio sarà in ogni caso gratuita.

L'Amministratore deve tenere una regolare contabilità ed essere in grado in qualunque momento di rendere conto del proprio operato al consiglio ed all'Assemblea. I documenti che l'Amministratore deve tenere aggiornati sono :

- a) Il registro dei verbali delle assemblee;
- b) Il libro cassa di entrate e di uscite ;
- c) Un inventario delle cose mobili di proprietà comuni;
- d) Un elenco dei condomini con le loro generalità, domicili, residenza.

I condomini potranno prendere visione dei libri contabili nei venti giorni precedenti l'assemblea ordinaria per la resa dei conti della gestione dell'esercizio scaduto.

L'Amministratore deve conservare accuratamente tutte le fatture quietanzate, pezze giustificative relative ai pagamenti ed agli incassi per tenerli a disposizione dei condomini e dei terzi.

Egli deve inoltre conservare tutti i documenti, licenze, autorizzazioni, contratti, ecc. ecc. relativi ai condomini. Una volta all'anno entro 60giorni dalla chiusura dell'anno finanziario si terrà l'Assemblea ordinaria dei condomini allo scopo di ;

- a) Esaminare il rendiconto consuntivo della gestione dell'esercizio finanziario il quale si chiuderà il 31/12 di ogni

anno. Incombe all'Amministratore di far pervenire i conteggi del riscaldamento e delle altre spese gestionali tra i singoli condomini entro il mese di maggio;

- b) Discutere il bilancio preventivo per l'anno successivo;
- c) Deliberare in merito alle questioni che fossero proposte dai singoli condomini;
- d) Prendere tutte le decisioni che si rendessero convenienti nell'interesse del condominio ;
- e) Nominare l'Amministratore e il Consiglio di condominio.

I condomini possono venire convocati in assemblea straordinaria a norma nei casi e nei tempi di cui all'art. 66 delle disposizioni di attuazione del C.C.

Ogni condomino può farsi rappresentare all'Assemblea preferibilmente da un altro condomino ma anche da una persona estranea al condominio, mediante delega scritta riportata sulla lettera di convocazione.

Le persone giuridiche possono essere validamente rappresentate dal loro rappresentante legale.

Il condomino che sia Amministratore deve astenersi da deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle riguardanti provvedimenti da lui adottati, contro i quali sia stato presentato ricorso a norma dell'art. 1133 del C.C.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto interessi loro o rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il condominio.

Le assemblee ordinarie sono convocate dall'Amministratore non meno di dieci giorni prima di quello in cui debbano aver luogo a mezzo di lettera raccomandata indirizzata a ciascun condomino presso il suo domicilio. Nell'avviso di convocazione deve essere indicato l'ordine del giorno e la data della seconda convocazione, per il caso di diserzione della prima.

La seconda convocazione dovrà essere fissata non prima del giorno successivo alla prima assemblea e non oltre i dieci giorni da questa. I convenuti alle assemblee nomineranno un Presidente ed un segretario, scegliendoli tra i presenti anche se non condomini.

Le Assemblee sono regolarmente costituite quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i due terzi dei millesimi di comproprietà dell'intero complesso ed almeno i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni adottate con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione l'assemblea di condominio è valida quando il numero degli intervenuti sia almeno un terzo dei condomini e rappresenti 1/3 del valore dell'edificio.

A tutti gli effetti peraltro vale quanto previsto in materia dalle norme di legge. Le deliberazioni concernenti la revoca dell'Amministratore le liti attive e passive ovvero le ripartizioni straordinarie di notevole entità devono essere adottate con la maggioranza prevista dall'art. 1135 del C.C.

Ciascun condomino avrà diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà in base alla tabella.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Di ogni riunione di Assemblea è redatto un verbale in apposito registro visionabile dai condomini presso l'Amministratore. Le deliberazioni prese dall'assemblea con le maggioranze sopra previste sono obbligatorie per tutti i condomini, siano assenti o dissenzienti.

Ogni condomino è tenuto a sostenere le spese proporzionalmente ai millesimi attribuiti alla rispettiva proprietà per le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle murature dell'edificio, dei porticati, delle balconate, dei passaggi, della coloritura degli infissi, delle ringhiere, delle fronti esterne degli atrii anche in conseguenza di incendi, esclusi i danni nelle singole unità immobiliari, per illuminazione dei locali di uso comune e generale, per tasse, imposte ed assicurazioni, per spese di contabilità e amministrazione, per le eventuali spese straordinarie, per le spese relative all'esecuzione e conservazione dei giardini condominiali, le spese inerenti alla manutenzione delle scale anche in deroga a quanto previsto all'art. 1124 del C.C., ed ogni altra spesa relativa alle cose comuni.

ARTICOLO 9

ACQUA POTABILE ED ENERGIA ELETTRICA

Contatori comuni

Saranno installati uno o più contatori per la misurazione dell' acqua e dell' energia elettrica che rileveranno i consumi relativi agli impianti per giardini, aiuole e passaggi, ascensori ed altre parti comuni.

L'importo per il consumo di detti contatori sarà corrisposto da ciascun condomino in proporzione ai millesimi della tabella relativa.

ARTICOLO 10

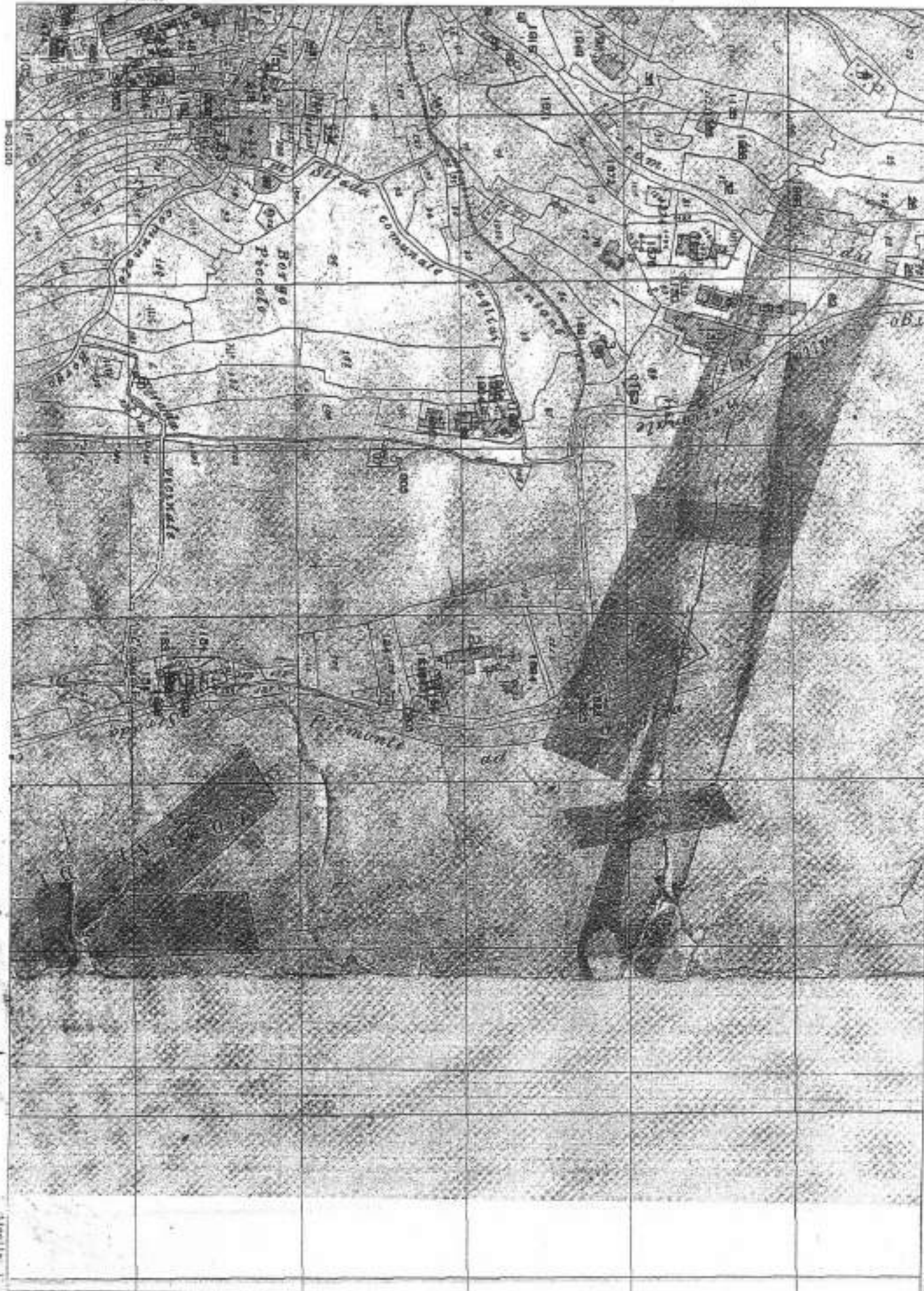
DISPOSIZIONI DIVERSE E QUOTE MILLESIMALI

I contributi fiscali e tutte le spese sia ordinarie che straordinarie che si riferiscono alle singole proprietà saranno sopportate esclusivamente dai rispettivi condomini e dovranno intendersi come facenti parte di ogni singola unità immobiliare le aperture ed i serramenti, le vetrine e le insegne.

Le quote millesimali di proprietà e di partecipazione alle spese generali per ciascuna unità immobiliare sono quelle che appaiono dalla tabella pedissequa al presente Regolamento.

Le spese di esercizio e manutenzione inerenti ad impianti comuni non contemplate nei paragrafi precedenti saranno suddivise con equità secondo le consuetudini locali ed in difetto di esse secondo la tabella millesimale.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento e dalle leggi speciali concernenti la materia trattata si fa pieno e completo riferimento alle norme del C.C. ed in genere alle disposizioni generali di legge ed alla tabella millesimale allegata.



Agenzia del Territorio - Ufficio di Imperia - Direttore: M. ING. FRANCESCO LUIGIANO COSTA

1:50000

Per V. n. 1301/0012/8007

Scala originale: 1:2500
 Dimensioni cartacee: 778.000 x 552.000 metri

I-011-2007 12:09
 Frut. n. 13010012/8007



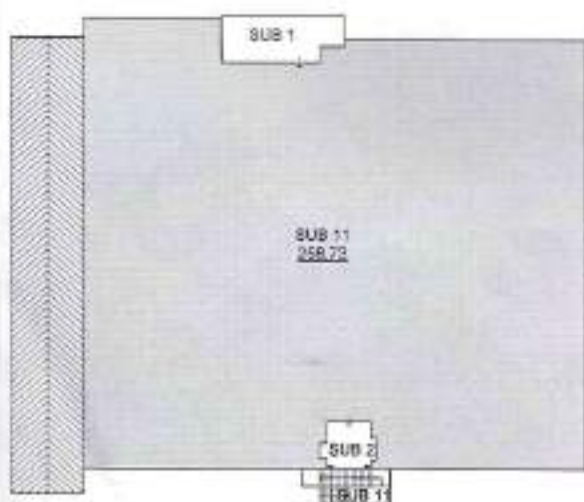
PIANO S1



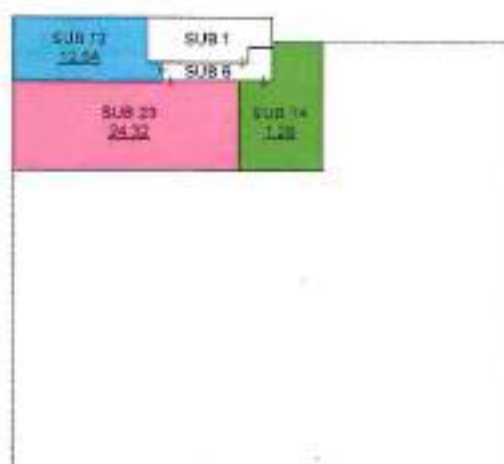
SEZIONE SCHEMATICA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO / AMMEZZATO



LAS



SIMI GENERALI:

PIANO TERRA



RICO SOLARE

