

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA FEDERICO ANGIUS R.G. 33/24

RELAZIONE ESTIMATIVA
DI IMMOBILE IN DIRITTO SUPERFICIARIO

Il sottoscritto Francesco Sarchi, iscritto all'albo dei Periti ed Esperti cat. XXV/8 presso la CCIAA di Genova al n.ro 1882, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, certificato Kiwa Cermed – Accredia valutatore immobiliare indipendente a norma a norma UNI 15558:2014 alla Sez. VI/0040 con studio in Genova alla via Giovanni Torti civico 21/4, tel. 010515621 – 010514254, e-mail francescosarchi@sarchieassociati.com, ad esito di incarico del liquidatore Alessandro Dott. BARONTI, redigo la presente perizia di valutazione economica di un cespite sito nel

Comune di Genova - Magazzino sito in Via Albisola, civ. 85/87

Al fine di conoscere il più probabile valore venale in comune commercio.

1. PRINCIPI E PROCEDURE

Nello svolgimento dell'incarico, lo scrivente si conforma ai principi di corretta prassi estimativa e alle linee guida per la valutazione degli immobili, di cui al Regolamento UE n.575/2013 del 26 giugno 2013, finalizzate a rispondere ai principi di trasparenza ed efficienza delle valutazioni, secondo gli standard di valutazione internazionale ((International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Dunque;

(a) la situazione generale del mercato immobiliare viene rilevata, in funzione del cespite indagato: dalle pubblicazioni dell' O.M.I. riferite a macrozone; dai prezzi ed altri parametri storici, rilevati dai "borsini" O.M.I. o di altri Osservatori indipendenti del mercato (i.e. Nomisma, Fiaip); dalle offerte al pubblico mediante consultazione degli annunci delle agenzie immobiliari sui portali web; dai valori dichiarati nelle compravendite;

(b) la conformità edilizia viene accertata mediante controllo tra la cronologia degli atti depositati al catasto ed i titoli abilitativi/condoni disponibili; viene effettuato un sopralluogo nell'immobile, eseguiti diversi scatti fotografici da valersi quale parte integrante della relazione, con rilievo planimetrico se necessario (i.e. difformità dallo stato di fatto);

(c) se sono state consegnate certificazioni e/o collaudi degli impianti idraulico, elettrico, gas ed altro, ne viene dato atto; diversamente se ne attesta la mera presenza e funzionalità istantanea.

2. OGGETTO E CONSISTENZA

Magazzino, sito in via Albissola località “Borzoli”, nel complesso edilizio ad uso artigianale ed industriale sito in Genova Bolzaneto (P.I.P. della Valpolcevera zone di intervento 4 e 5 denominate Biacca e Carrettini) costituito da tre edifici (Biacca A, Biacca B/C e Carrettini) con aree scoperte pertinenziali.

E, precisamente, nell’edificio Carrettini, in porzione del piano secondo, distinta con i n.ri civici 85 (ottantacinque) ed 87 (ottantasette) di via Albissola (anche Albisola) con annesso un tratto del terrazzo di copertura del piano sottostante, antistante l’unità *de quo*, avente accesso carrabile dalla strada comune superficie complessiva di 598 mq (consistenza catastale di 570 mq).

L’unità immobiliare in oggetto originariamente si sviluppava su un unico livello ed era caratterizzata da due differenti altezze interne: la porzione (a) in prossimità degli ingressi carrabili presenta un’altezza interna pari a circa m 3,70, mentre la porzione (b) verso la parete finestrata posteriore (lato ovest), presenta un’altezza interna di circa m 5,80; in quest’ultima parte è stato realizzato, per circa la metà della superficie (lato sud), un soppalco in struttura posto a quota m 2,00 dal piano di calpestio (come risulta dalla planimetria catastale allegata).

Successivamente, la superficie soppalcata è stata ampliata fino a interessare l’intera porzione (b) ed ancora circa la metà della porzione (a) in corrispondenza del varco civ. n. 85. Vedi cpv. 6.

A confini: da nord in senso orario: locale civico 89 di via Albissola, distacco di accesso, locale civ. 83 di via Albisola. Via Albissola.

Dati identificativi catastali: Comune di GENOVA (D969R) (GE) Sezione SAMPIERDARENA - Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 677 Subalterno 58 - Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 677 Subalterno 59

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di GENOVA (D969D) (GE) Foglio 14 Particella 677

Classamento: Rendita: euro 3.385,37, Zona censuaria 4, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 570 m2 Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 677 Subalterno 59 - Indirizzo: VIA ALBISOLA n. 85-87 Piano 2 - Dati di superficie: Totale: 598 m2

Intestati catastali

1. ANGIUS Federico (CF NGSFRC70L07D969M) nato a GENOVA (GE) il 07/07/1970
Diritto di: **Proprietà superficiaria** per 1/1

2. FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO F.I.L.S.E. SPA (CF 00616030102) sede in GENOVA (GE)

Diritto di: **Proprietà per l’area** per 1/1

(ALLEGATI 1, 2)

3. DESCRIZIONE

L'immobile presenta una pianta rettangolare (dimensioni approssimative pari a m 22,00 x 26,00 m) ed è dotato di n. 2 portali di accesso carrabile, ciascuno di larghezza pari a m 5,00 e altezza pari a m 3,50. L'unità fa parte di un complesso edilizio realizzato con struttura principale in calcestruzzo armato precompresso e orizzontamenti costituiti da tegoli prefabbricati in analogo materiale.

Le tamponature perimetrali sono realizzate mediante pannelli prefabbricati a montaggio verticale, con sistemi di ancoraggio di tipo "Halfen". I prospetti affacciati su via Albisola (lato est) e sul distacco verso la linea ferroviaria (lato ovest) sono caratterizzati dalla presenza di finestre a nastro.

Il soppalco ha struttura metallica di aspetto normalizzato (di tipologia ordinaria), comunemente impiegata per ambienti destinati a stoccaggio e deposito merci. Non è dato sapere il limite della portata del suddetto solaio né, conseguentemente, l'idoneità funzionale della maggiore superficie di lavoro così ricavata.

(RELAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATO 3)

Stato di occupazione: il magazzino all'atto del sopralluogo risulta utilizzato dal Proprietario.

Condominio. L'immobile ricade nel "CONDOMINIO DEL COMPLESSO ARTIGIANALE IN VALPOLCEVERA VIA DEGLI ARTIGIANI VIA ALBISSOLA VIA CAMPOLIGURE", con odierno amministratore Alberto Geom GALLINO con studio in Genova via A. Cantore 36/4 tel. 010/6454080; e contribuisce al bilancio in ragione di 12,5 millesimi di tabella proprietà ed altre quote per altre spese, per un onere complessivo euro 3.199,00 nel riparto preventivo esercizio 2025/2026

Precisando che il Condominio vanta un credito, da riparto consuntivo 2024/2025 di euro 10.098,00 (diecimilanovantotto/00) e che è stato deliberato ed appaltato intervento di adeguamento impianto di videosorveglianza che pesa sull'unità stimata per euro 882,06. Salvo errori. Per approfondimenti sul tema condominiale si invita alla lettura del verbale assembleare del 12/02/2026. (ALLEGATO 3)

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Rif.to C.T. sez D foglio 14 mappale 677 A. Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-PI Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale Funzioni ammesse Principali: Industria e artigianato, logistica, impianti produttivi e servizi speciali e tecnologici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, servizi speciali. Complementari: servizi di uso pubblico, rimessaggi, depositi e commercio all'ingrosso, pubblici esercizi escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali. (vedi pag. 42 e seguenti delle Norme di

Conformità PUC). Non si rilevano vincoli geomorfologici ed idraulici né altri derivanti dal D. L.vo 42/2004.

5. PROVENIENZE - GRAVAMI

1981 - con atti notaio Anselmo Anselmi di Genova (a) in data 15 giugno 1981 repertorio n.101963, trascritto a Genova il 13 luglio 1981 al rp 12746; (b) in data 7 settembre 1983 n.108774 di repertorio, trascritto a Genova il 9 settembre 1983 al rp. 17124; (c) in data 2 aprile 1986 n.115910 di repertorio, registrato a Genova il 16 aprile 1986 al n.8405, trascritto in Genova il 16 aprile 1986 al rp 8936; (d) in data 3 maggio 1989 n.122826 di repertorio, trascritto a Genova il 26 maggio 1989 ai numeri 14501/8871, **Il Comune di Genova costituiva a favore di "Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico FI.L.S.E. - Spa", con sede in Genova, per la durata di anni novantanove, il diritto di superficie** sulle aree site in Genova Bolzaneto, comprese nelle zone di intervento 4 e 5 (La Biacca e Carrettini) nel piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) della Valpolcevera.

1998 - con atto notaio Anselmo Anselmi di Genova in data 18 febbraio 1998 repertorio n.7978, registrato a Genova il 10 marzo 1998 al n.2411, trascritto in Genova il 13 marzo 1998 al n.4263 del registro particolare, **"Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico FI.L.S.E. - Spa"** vendeva al **Consorzio Cooperativo Valpolcevera 1**, gli edifici realizzati sulle aree stesse e loro pertinenze.

1998 – con atto di compravendita per riscatto di locazione finanziaria ricevuto dal Notaio Piero Biglia di Genova in data 18 febbraio 1998 Repertorio N. 7978, registrato a Genova il 10 marzo 1998 al n. 2411, trascritto a Genova il 13 marzo 1998 al n. 4263 del Registro Particolare il **"Consorzio Operativo Valpolcevera N.1"** vendeva alla **"AEROTECNICA S.N.C. DI MACCARINELLI LUCIANO & C."** l'immobile sito nel Comune di GENOVA identificato con i dati catastali Sezione SAMPIERDARENA Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 677 Subalterno 58 e idem Subalterno 59.

2004 – con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Paola Piana 30 luglio 2004 rep. 9931/4391 registrato a Genova il 02 agosto 2004 al n. 6859 serie IT, trascritto a Genova R.G. 39026 R.P. 24176 del 03/08/2004 **"AEROTECNICA S.N.C. DI MACCARINELLI LUCIANO & C."** vendeva a **FEDERICO ANGIUS** nato a Genova il 7 luglio 1970, c.f. NGSFRC70L07D969M l'immobile sito nel Comune di GENOVA identificato con i dati catastali Sezione SAMPIERDARENA Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 677 Subalterno 58 e idem Subalterno 59 (¹).

¹ Dal quadro D della Nota di Trascrizione R.G. 39026 R.P. 24176 si rende noto; "immobile oggetto dell'atto che si deposita fa parte del complesso immobiliare realizzato

2004. con atto notarile pubblico in data 30/07/2004 a ministero del Notaio Piana Paola n. di repertorio 9932/4392 **veniva iscritta** nota al registro generale n. 39028 registro particolare n. 9343 di Genova; gravante sull'immobile in Comune di Genova catasto fabbricati sezione urbana BOL foglio 14 particella 499 subalterno 58 cat C/3 indirizzo via Albissola n. Civico 85/87 graffato subalterno 59 cat. C/3; **ipoteca volontaria** derivante concessione a garanzia di mutuo capitale € 349.500,00 Totale € 699.000,00 a **favore di Banca Popolare di Lodi Società Cooperativa a Responsabilità**

in virtu' del diritto di superficie di cui al libro III titolo III del codice civile giusta la convenzione e sue integrazioni indicate nell'atto a rogito notaio Piero Biglia di Genova in data 18 febbraio 1998 repertorio n.7978 raccolta n.3780, meglio infra precisato, al cui regime è sottoposto e precisamente: - nel complesso edilizio, ad uso artigianale ed industriale, sito in Genova-Bolzaneto compreso nelle zone di intervento 4 e 5 (la biacca e carrettini) del piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) della Valpolcevera (*omissis*): - unità immobiliare facente parte dell'edificio "Carrettini" porzione del piano secondo, distinta con i civici numeri ottantacinque (85) ed ottantasette (87) di via Albissola o Albisola, con annesso un tratto del terrazzo di copertura del piano sottostante antistante l'unità, avente accesso carrabile a mezzo strada di proprietà comune, della consistenza catastale di metri quadrati 570. Le parti hanno precisato che: - con convenzione a rogito notaio Anselmo Anselmi di Genova in data 15 giugno 1981 repertorio n.101963, trascritta a Genova il 13 luglio 1981 ai numeri 16777/12746, seguita da atto integrativo sempre a rogito del notaio Anselmo Anselmi di Genova in data 7 settembre 1983 n.108774 di repertorio, trascritta a Genova il 9 settembre 1983 ai numeri 21844/17124, da altro atto integrativo a rogito del notaio Anselmo Anselmi in data 2 aprile 1986 n.115910 di repertorio, registrato a Genova il 16 aprile 1986 al n.8405, trascritto in Genova il 16 aprile 1986 ai numeri 11708/8936 e da ulteriore atto integrativo a rogito stesso notaio Anselmo Anselmi in data 3 maggio 1989 n.122826 di repertorio, trascritto a Genova il 26 maggio 1989 ai numeri 14501/8871, **il comune di Genova ha concesso**, ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n.865 e con effetto dalla data di sottoscrizione, alla "Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico FI.L.S.E. - società per azioni", con sede in Genova, **per la durata di anni novantanove, il diritto di superficie previsto dal libro III titolo III del codice civile sulle aree site in Genova Bolzaneto, comprese nelle zone di intervento 4 e 5 (l Biacca e Carrettini)** nel piano di insediamenti produttivi (P.I.P.)della Valpolcevera; - che in virtu' di detta concessione, gli edifici realizzati sulle aree stesse e loro pertinenze, in allora di esclusiva proprietà della "FI.L.S.E. s.p.a.", sono diventati di proprietà del Consorzio Cooperativo Valpolcevera 1, in forza degli atti a rogito notaio Anselmo Anselmi di Genova in data 18 febbraio 1998 repertorio n.7978, registrato a Genova il 10 marzo 1998 al n.2411, trascritto in Genova il 13 marzo 1998 al n.4263 del registro particolare, **per tutta la durata della concessione, alla scadenza della quale sarebbero diventati automaticamente di proprietà del comune di Genova, senza pagamento di indennità alcuna.** sono compresi nell'oggetto del contratto che si deposita tutti i diritti relativi all'immobile compravenduto ed in particolare quelli derivanti dall'atto integrativo a rogito notaio Anselmo Anselmi di Genova n.122826 di repertorio prima citato. La parte acquirente espressamente ha dichiarato e confermato di conoscere ed accettare la convenzione intervenuta tra il comune di Genova e la "F.I.L.S.E." con il già citato atto a rogito notaio Anselmo Anselmi di Genova in data 15 giugno 1981 e sue successive integrazioni in data 7 settembre 1983, 2 aprile 1986 e 3 maggio 1989 e si è impegnata a non usare o disporre dell'immobile acquistato in contrasto con le prescrizioni della legge 22 ottobre 1971 n.865 e della convenzione medesima e sue integrazioni."

5

limitata Sede Lodi (LO) Codice fiscale 00691360150 **contro Angius Federico** nato a Genova (GE) 07/07/1970 Sesso M Codice fiscale NGS FRC 70L07 D969 M.

2023. con atto amministrativo Data 04/05/2023 Numero di repertorio 7981/4823 Agenzia Delle Entrate-Riscossione Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM) **veniva iscritta** nota al registro generale n. 15328 registro particolare n. 9343 di Genova; gravante sull'immobile in Comune di Genova catasto fabbricati sezione urbana BOL foglio 14 particella 499 subalterno 58 cat C/3 indirizzo via Albissola n. Civico 85/87 graffato subalterno 59 cat. C/3; **ipoteca riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo** Capitale € 206.347,18 - Totale € 412.694,36 **a favore della Agenzia Delle Entrate-Riscossione** contro Angius Federico nato a Genova (GE) 07/07/1970 Sesso M Codice fiscale NGS FRC 70L07 D969 M.

2024. con atto notarile pubblico in data 30/07/2004 a ministero del Notaio Piana Paola n. di repertorio 9932/4392 **veniva iscritta** nota al registro generale n. 26955 registro particolare n. 3709 di Genova; gravante sull'immobile in Comune di Genova catasto fabbricati sezione urbana BOL foglio 14 particella 499 subalterno 58 cat C/3 indirizzo via Albissola n. Civico 85/87 graffato subalterno 59 cat. C/3; **ipoteca in rinnovazione** derivante concessione a garanzia di mutuo capitale € 349.500,00 Totale € 699.000,00 **a favore di Banca Popolare di Lodi Società Cooperativa a Responsabilità limitata** Sede Lodi (LO) Codice fiscale 00691360150 **contro Angius Federico** nato a Genova (GE) 07/07/1970 Sesso M Codice fiscale NGS FRC 70L07 D969 M.

6

6. DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Nell'atto di acquisto il venditore ha reso le seguenti dichiarazioni (*=omissis) : *“il complesso di cui è parte (n.d.r. il magazzino) è stato realizzato in base ed in conformità alle seguenti concessioni edilizie (*) n. 161 del 09/02/1982 (*) e n. 1092 del 21/09/1983 (*) e (*) provvedimento n. 281 del 30/08/1985. Con provvedimento n. 451 del 27/03/1986 il Comune di Genova ha autorizzato l'agibilità del complesso di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi (*) opere realizzate abusivamente (n.d.r. P.C. in sanatoria TUE art. 36 ed art. 10 lett.A per mantenimento soppalco) per le quali il Comune di Genova ha rilasciato il permesso a mantenerle in sanatoria in data 02/09/2003 con provvedimento n. 664.*

Allo stato, l'ampliamento del soppalco rispetto alla superficie oggetto della sanatoria citata (vedasi planimetria catastale – circa 230 mq) è dunque da considerarsi privo di titolo e come tale dovrà esser rimosso, non essendo possibile la sanatoria per tutta la superficie occupata.

7. ANALISI DI MERCATO E DEI PREZZI

7.1 Analisi del mercato immobiliare

Dal “RAPPORTO IMMOBILIARE 2025 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva” O.M.I. pubblicato in Roma, 29 maggio 2025. Pag 61 *“Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2024, per i capannoni tipici e industriali * è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale * risulta nel 2024 pari a 448 €/m² , in calo di mezzo punto percentuale rispetto al 2023, a conferma di una dinamica discendente, ma comunque in attenuazione rispetto le precedenti annualità.* **La quotazione media più alta, anche a fronte della modesta perdita rilevata nel 2024, resta quella della Liguria, intorno ai 690 €/m² ****”* Pag. 67 *“Le quotazioni di uffici e capannoni continuano a scendere sia su scala nazionale sia nei comuni capoluogo con tassi di variazione sotto l’1%; leggermente più elevata per il comparto produttivo nei capoluoghi dove si registra un calo dello 0,8%. La quotazione media nazionale dei negozi, pari a 1.422 €/m² , è in leggera flessione dello 0,3% rispetto al 2023, mentre nei capoluoghi si osserva un lieve rialzo +0,5%”*

7.2 Analisi dei prezzi tramite la banca dati OMI

7

Secondo le informazioni estratte dalla **banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell’Agenzia delle Entrate, nel primo semestre 2025 per la zona D29 Microzona 28 Valsecca (Morego, Sardorella, Lungo Torrente Secca, Cremeno) per la categoria “Capannoni Tipici” in normale stato conservativo il valore di mercato (euro/mq) va da min 470 a max 810.

7.3 Analisi dei comparativi

Da ricerche effettuate su dati pubblici ⁽²⁾ risultano: nella limitrofa via degli Artigiani (foglio 14 part. 672 cat. C/3 mq 448) u.i. venduta nel luglio 2024 ad euro 744 al mq; idem (foglio 14 part. 673 cat. C/3 mq 570) u.i. venduta nel febbraio 2023 ad euro 491 al mq. Nella medesima via risultano (senza riferimenti catastali se non la cat. C/3) prezzi: nel luglio 2023 euro/mq 711 per 253 mq; nel giugno 2024 euro/mq 405 per 419 mq ; nel dicembre 2024 euro/mq 732 per 430 mq.

Tali dati sono coerenti con i valori min max del “listino” OMI.

² Le indagini sono state effettuate mediante portali specializzati nella ricerca dei comparativi e/o portale dell’Agenzia delle Entrate. Lo scrivente non assume responsabilità circa la veridicità dei risultati.

8. METODOLOGIA DI STIMA

8.1 Occorre preliminarmente segnalare che - in linea teorica - il valore di un immobile costruito in esercizio del diritto superficario a termine, è decrescente man mano che ci si avvicina il termine, allo spirare del quale il cespite diviene, per accessione, di proprietà del concedente; quindi, la proprietà si estingue.

La dottrina estimativa utilizza il cd. **valore di utilizzo** (ossia il canone locativo moltiplicato per le annualità residue) ed una formula finanziaria per calcolare il valore residuo, dove

$$V \text{ dir. Sup} = \frac{R}{r} \frac{(qn - 1)}{qn}$$

R= reddito annuo ritraibile del bene

r= saggio di attualizzazione

q = 1 + r

n = durata residua del diritto di superficie

I valori da applicare al calcolo sono molteplici, in quanto devono essere presi in considerazione sia coefficienti per la capitalizzazione sia per l'attualizzazione. Quanto al tasso di capitalizzazione che potrebbe coincidere con il tasso di inflazione qualora si voglia mantenere una sostanziale "ininfluenza" delle dinamiche economiche. Nella circostanza il termine del diritto superficario si colloca nel 2080, ossia tra 54 anni, rendendo vana ogni ragionevole possibilità di previsione.

Comunque, utilizzando come tasso di attualizzazione il valore determinato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy nel 2026, in ragione del 3,19%, un canone annuo di euro 18.000,00 lordi da imposte dirette, IMU e spese di manutenzione, dunque ridotto a 14.000,00, sviluppando il conteggio con detta formula si giunge a determinare euro 358.345,00 **arrotondati a 358.000,00**, salvo quanto infra al cpv .9.

8.2 In alternativa, la metodologia **comparativa**, che si basa sul confronto dei prezzi di mercato di cespiti simili in termini di caratteristiche, posizione e destinazione d'uso, ci porta a considerare la circostanza che gli immobili limitrofi (vedasi par. 6.3) - edificati nel medesimo regime di diritto superficario - hanno un prezzo di mercato comunemente pagato, in disparte da ogni costruzione finanziaria basata su capitalizzazione di redditi, da un min di euro/mq 405,00 ad euro/mq 744,00. Scartando gli estremi, lo scrivente ritiene di indicare nella cifra media di euro/mq 600,00 il più probabile valore venale unitario in comune commercio del cespite in esame.

Pertanto, considerando una consistenza commerciale di 570 mq, sviluppando il conteggio 570 mq x 600,00 euro/mq = **342.000,00 euro** otteniamo il più probabile

valore venale complessivo in comune commercio del cespite in esame nel regime di diritto superficario, salvo quanto infra al cpv 9.

9. CONCLUSIONI E VALORE STIMATO

A seguito delle analisi di cui ai capoversi precedenti ed allo stato di fatto e delle difformità segnalate, considerando gli oneri per la rimozione e smaltimento della porzione di sopralco abusivo (3) quantificati in 16.000,00 euro, gli arretrati per spese condominiali quantificate in 10.000,00 euro si ha, dalla media ponderata dei valori ricavati con i due metodi, $(358.000+342.000 \text{ diviso } 2) - 16.000,00 - 10.000,00 =$

euro 324.000,00 (trecentoventiquattromila/00)

cifra che costituisce - a parere dello scrivente, per le motivazioni sopra esposte, da considerare comunque a corpo - il più probabile valore venale in comune commercio del cespite in esame, costruito in regime di diritto superficario, **con accollo delle spese per ripristino stato legittimo ed arretrati amministrativi condominiali risultanti dall'esercizio 2024/2025 a carico dell'acquirente.**

Le stime sono state effettuate sulla base delle informazioni e dei dati disponibili al momento della redazione della perizia e sono soggette a eventuali modifiche in caso di nuovi sviluppi del mercato immobiliare.

9

Genova, 27 febbraio 2026

Allegati

1. Visure catastali
2. Planimetria catastale
3. Relazione Fotografica
4. Regolamento, riparti, verbali condominio

³ Voce 25.A05.A25.030 Prezz. Reg. Demolizione strutture metalliche per consistenza circa mq 235 mq, con lo smaltimento compensato dalla rivendita del materiale ferroso, in ragione di 70 euro/mq porta ad euro 16.450,00 (arrotondati a 16.000,00), a corpo.

PAGINA BIANCA

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/02/2026

Dati identificativi: Comune di **GENOVA (D969R) (GE)** Sezione **SAMPIERDARENA**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno **58**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno **59**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GENOVA (D969D) (GE)**

Foglio **14** Particella **677**

Classamento:

Rendita: **Euro 3.385,37**

Zona censuaria **4**,

Categoria **C/3^a**, Classe **5**, Consistenza **570 m²**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno **59**

Indirizzo: VIA ALBISOLA n. 85-87 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **598 m²**

> Intestati catastali

➤ 1. ANGIUS Federico (CF NGSFRC70L07D969M)

nato a GENOVA (GE) il 07/07/1970

Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

➤ 2. FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO F.I.L.S.E. SPA (CF 00616030102)

sede in GENOVA (GE)

Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 24/07/1985 al 09/07/2004

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno **23**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno **27**

COSTITUZIONE del 24/07/1985 in atti dal 02/11/1993
(n. 3279.945/1985)

📅 dal **09/07/2004** al **18/07/2012**

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
58

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
59

VARIAZIONE del 09/07/2004 Pratica n. GE0180103 in atti dal 09/07/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25018.1/2004)

📅 dal **18/07/2012**

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno
58

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno
59

Variazione del 18/07/2012 Pratica n. GE0227237 in atti dal 18/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20295.1/2012)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez bol fgl 14 pla 499 sub 58 per allineamento mappe

> **Indirizzo**

📅 dal **24/07/1985** al **09/07/2004**

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
23

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
27

VIA ALBISSOLA n. 85-87 Piano 2
Partita: **37112**

COSTITUZIONE del 24/07/1985 in atti dal 02/11/1993 (n. 3279.945/1985)

📅 dal **09/07/2004** al **18/07/2012**

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
58

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
59

VIA ALBISOLA n. 85-87 Piano 2

VARIAZIONE del 09/07/2004 Pratica n. GE0180103 in atti dal 09/07/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25018.1/2004)

📅 dal **18/07/2012**

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno
58

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno

Variazione del 18/07/2012 Pratica n. GE0227237 in atti dal 18/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20295.1/2012)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez bol fgl 14 pla 499 sub 58 per allineamento mappe

59

VIA ALBISOLA n. 85-87 Piano 2

> Dati di classamento

📅 dal 24/07/1985 al 23/12/1985

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
23

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
27

Zona censuaria **4**

Categoria **D/1^{b)}**

Partita: **37112**

COSTITUZIONE del 24/07/1985 in atti dal 02/11/1993
(n. 3279.945/1985)

📅 dal 23/12/1985 al 03/04/1987

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
23

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
27

Rendita: **Lire 13.777.500**

Zona censuaria **4**

Categoria **D/1^{b)}**

Partita: **1043301**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1985 in
atti dal 02/10/1996 COMPRAVENDITA (n. 1175.1/1986)
Notifica in corso con protocollo n. 1695 del 02/10/1996

📅 dal 03/04/1987 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
23

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
27

Rendita: **Lire 5.902**

Zona censuaria **4**

Categoria **C/3^{a)}**, Classe **4**, Consistenza **496 m²**

Partita: **1052314**

VARIAZIONE del 03/04/1987 in atti dal 14/01/1998
SENTENZA N.40 DEL 19/1/91 C.T.2 (n. 4355.51/1987)

📅 dal 01/01/1992 al 24/09/1996

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
23

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
27

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Rendita: **Lire 4.860.800**
Zona censuaria **4**
Categoria **C/3^a**, Classe **4**, Consistenza **496 m²**
Partita: **1052314**

 dal **24/09/1996** al **09/07/2004**

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
23

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
27

Rendita: **Euro 7.115,48**

Rendita: **Lire 13.777.500**

Zona censuaria **4**

Categoria **D/1^b**

Partita: **37112**

VARIAZIONE NEL REDDITO del 24/09/1996 in atti dal
25/09/1996 DEC.20.01.96 IST.12754 (n. 9492.7/1996)
Notifica in corso con protocollo n. 1578 del 25/09/1996

 dal **09/07/2004** al **18/07/2012**

Immobile predecessore

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
58

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **499** Subalterno
59

Rendita: **Euro 3.385,37**

Zona censuaria **4**

Categoria **C/3^a**, Classe **5**, Consistenza **570 m²**

VARIAZIONE del 09/07/2004 Pratica n. GE0180103 in
atti dal 09/07/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
25018.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita validati

 dal **18/07/2012**

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno
58

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno
59

Rendita: **Euro 3.385,37**

Zona censuaria **4**

Categoria **C/3^a**, Classe **5**, Consistenza **570 m²**

Variatione del 18/07/2012 Pratica n. GE0227237 in
atti dal 18/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 20295.1/2012)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della
particella ceu sez bol fgl 14 pla 499 sub 58 per
allineamento mappe

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **GENOVA (D969R) (GE)**

Sez. Urb. **BOL** Foglio **14** Particella **677** Subalterno
58

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
09/07/2004, prot. n. GE0180103

Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 677 Subalterno
59

Totale: 598 m²

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GENOVA (D969R)(GE) Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 499 Sub. 23

- **1. COMUNE DI GENOVA (CF 00856930102)**
sede in GENOVA (GE)
📅 dal 24/07/1985 al 23/12/1985
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)
1. COSTITUZIONE del 24/07/1985 in atti dal 02/11/1993 (n. 3279.945/1985)
- **2. F.I.L.S.E.FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECOMONICA S.P.A.**
sede in GENOVA (GE)
📅 dal 24/07/1985 al 23/12/1985
Diritto di: Proprieta' superficiaria (deriva dall'atto 1)
- **1. CONSORZIO OPERATIVO VAL POLCEVERA N 1**
sede in GENOVA (GE)
📅 dal 23/12/1985 al 18/02/1998
Diritto di: Proprieta' superficiaria (deriva dall'atto 2)
2. Atto del 23/12/1985 Pubblico ufficiale ANSELMI Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 115300 - PU Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 2044 registrato in data 10/01/1986 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1175.1/1986 in atti dal 02/10/1996
- **2. COMUNE DI GENOVA (CF 00856930102)**
sede in GENOVA (GE)
📅 dal 23/12/1985 al 09/07/2004
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 2)
- **1. AEROTECNICA S.N.C. DI MACCARINELLI LUCIANO & C. (CF 01036400107)**
sede in GENOVA (GE)
📅 dal 18/02/1998 al 09/07/2004
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
3. Atto del 18/02/1998 Pubblico ufficiale BIGLIA PIERO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 7978 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9852.1/1998 in atti dal 13/05/1998

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GENOVA (D969R)(GE) Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 499 Sub. 58

- **1. AEROTECNICA S.N.C. DI MACCARINELLI LUCIANO & C. (CF 01036400107)**
sede in GENOVA (GE)
📅 dal 09/07/2004 al 30/07/2004
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)
4. VARIAZIONE del 09/07/2004 Pratica n. GE0180103 in atti dal 09/07/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25018.1/2004)
- **2. COMUNE DI GENOVA (CF 00856930102)**
sede in GENOVA (GE)
📅 dal 09/07/2004 al 10/06/2005
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 4)
5. Atto del 30/07/2004 Pubblico ufficiale PIANA PAOLA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 9931 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24176.1/2004 Reparto PI di GENOVA in atti dal 04/08/2004

➤ **1. AEROTECNICA S.N.C. DI MACCARINELLI LUCIANO & C.**
(CF 01036400107)
sede in GENOVA (GE)

📅 dal 30/07/2004 al 10/06/2005
Diritto di: Proprieta' per l'area per 1000/1000
(deriva dall'atto 5)

➤ **2. ANGIUS Federico**
(CF NGSFRC70L07D969M)
nato a GENOVA (GE) il 07/07/1970

📅 dal 30/07/2004 al 10/06/2005
Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 (deriva dall'atto 5)

➤ **1. FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO F.I.L.S.E. S.P.A**
(CF 00616030102)
sede in GENOVA (GE)

📅 dal 10/06/2005 al 10/06/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

➤ **1. AEROTECNICA S.N.C. DI MACCARINELLI LUCIANO & C.**
(CF 01036400107)
sede in GENOVA (GE)

📅 dal 10/06/2005 al 18/07/2012
Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 (deriva dall'atto 7)

➤ **2. FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO F.I.L.S.E. SPA**
(CF 00616030102)
sede in GENOVA (GE)

📅 dal 10/06/2005 al 18/07/2012
Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1 (deriva dall'atto 7)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GENOVA (D969R)(GE) Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 677 Sub. 58

➤ **1. ANGIUS Federico**
(CF NGSFRC70L07D969M)
nato a GENOVA (GE) il 07/07/1970

📅 dal 30/07/2004
Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 (deriva dall'atto 8)

➤ **1. FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO F.I.L.S.E. SPA**
(CF 00616030102)
sede in GENOVA (GE)

📅 dal 18/07/2012
Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1 (deriva dall'atto 9)

➤ **1. AEROTECNICA S.N.C. DI MACCARINELLI LUCIANO & C.**
(CF 01036400107)
sede in GENOVA (GE)

6. Atto del 10/06/2005 Pubblico ufficiale CASTELLO ANDREA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 86151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17934.1/2005 Reparto PI di GENOVA in atti dal 20/06/2005

7. VOLTURA D'UFFICIO del 10/06/2005 Pubblico ufficiale NOT.CASTELLO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 86151 - RIESAME MOD.UNICO 17934/05 Voltura n. 26164.1/2010 - Pratica n. GE0305830 in atti dal 17/09/2010

8. Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/07/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO PIANA Repertorio n. 9931 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12162.1/2023 - Pratica n. GE0078223 in atti dal 05/06/2023

9. del 18/07/2012 Pratica n. GE0227237 in atti dal 18/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20295.1/2012)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

GENOVA (D969) (GE)
Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 499 Subalterno 59
Sez. Urb. BOL Foglio 14 Particella 499 Subalterno 58

10. del 18/07/2012 Pratica n. GE0227237 in atti dal 18/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 20295.1/2012)

📅 dal 18/07/2012 al 30/07/2004
Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 (deriva
dall'atto 10)

Visura telematica

Legenda

- a) C/3: Laboratori per arti e mestieri
- b) D/1: Opifici

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. GE0180103 del 09/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena

Via Albissola

civ. 85-87

Identificativi Catastali:

Sezione: BOL

Foglio: 14

Particella: 499

Subalterno: 58

Compilata da:

Sacchi Laura

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Genova

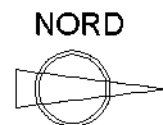
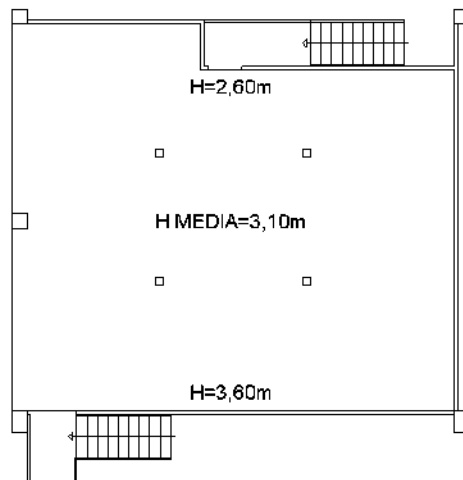
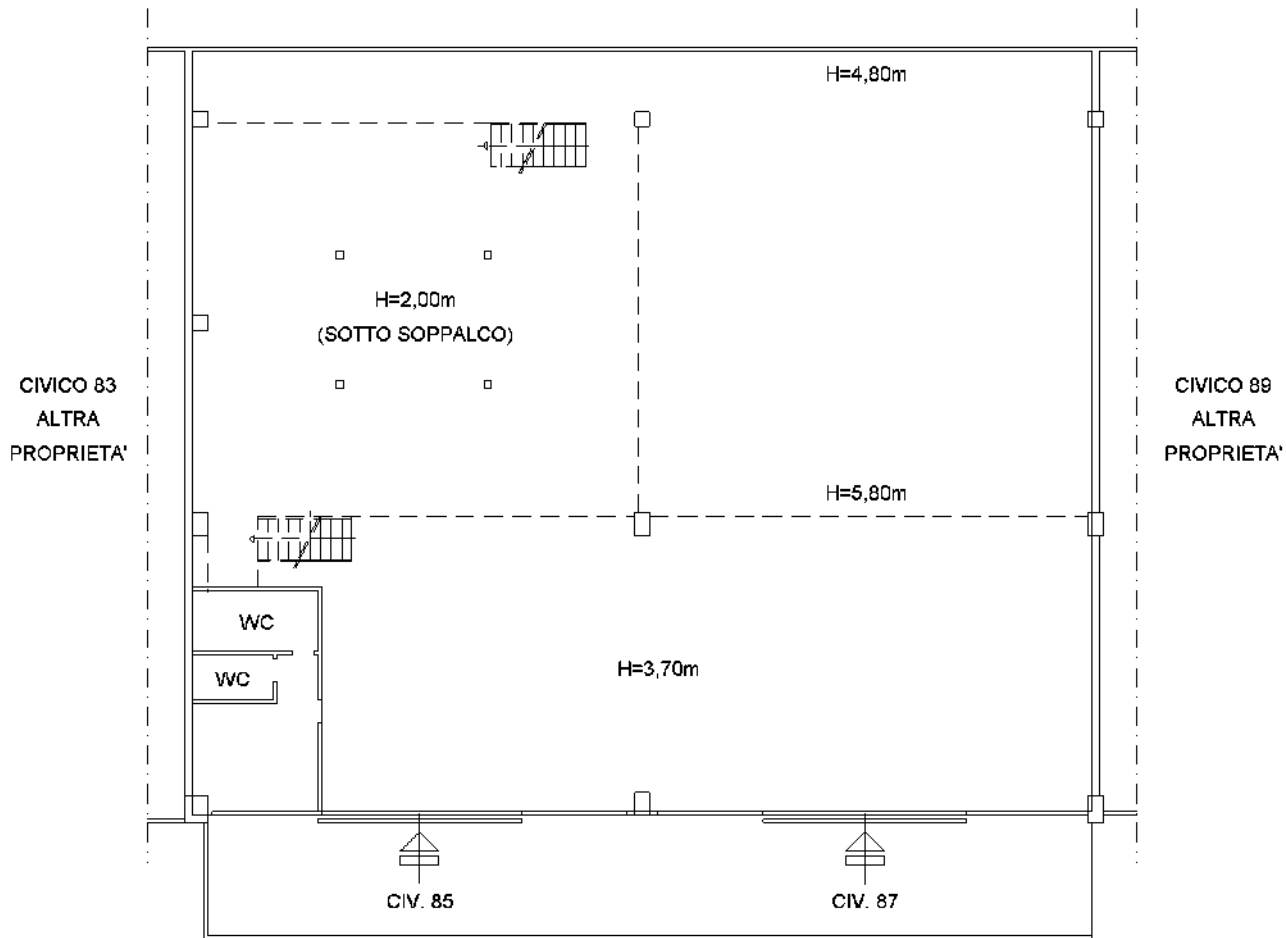
N. 5816

Scheda n. 1

Scala 1:200

**UNITA' IMMOBILIARE N 53/64 45
PIANO SECONDO DEL COMPLESSO**

VIA ALBISSOLA



Ultima planimetria in atti

Allegato Fotografico

Magazzino sito in Via Albisola, civ. 85/87 – GENOVA

U.I. allibrata al N.C.E.U del Comune di Genova

Sez. Urb. BOL, fg.14, Part. 677, Sub. 59

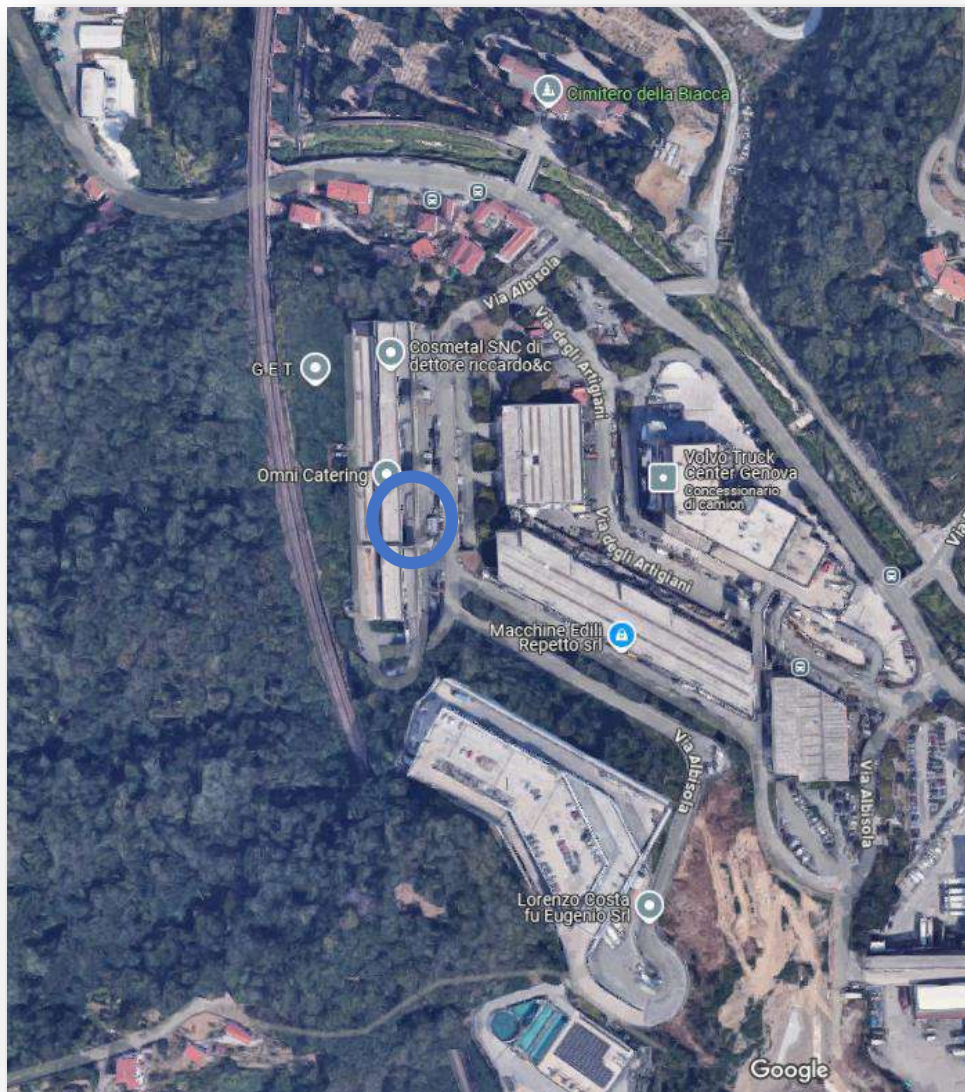


Foto estratta da Google Maps, dicembre 2025

Allegato fotografico



Foto 1 /Foto 2 - Ingresso

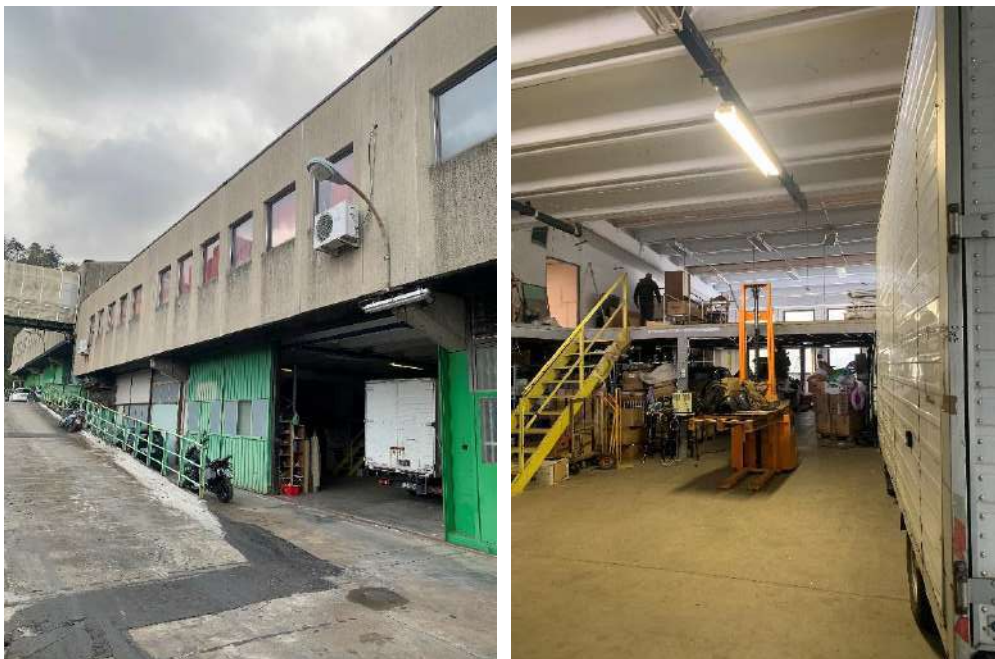


Foto 3 - Ingresso/Foto 4 interno

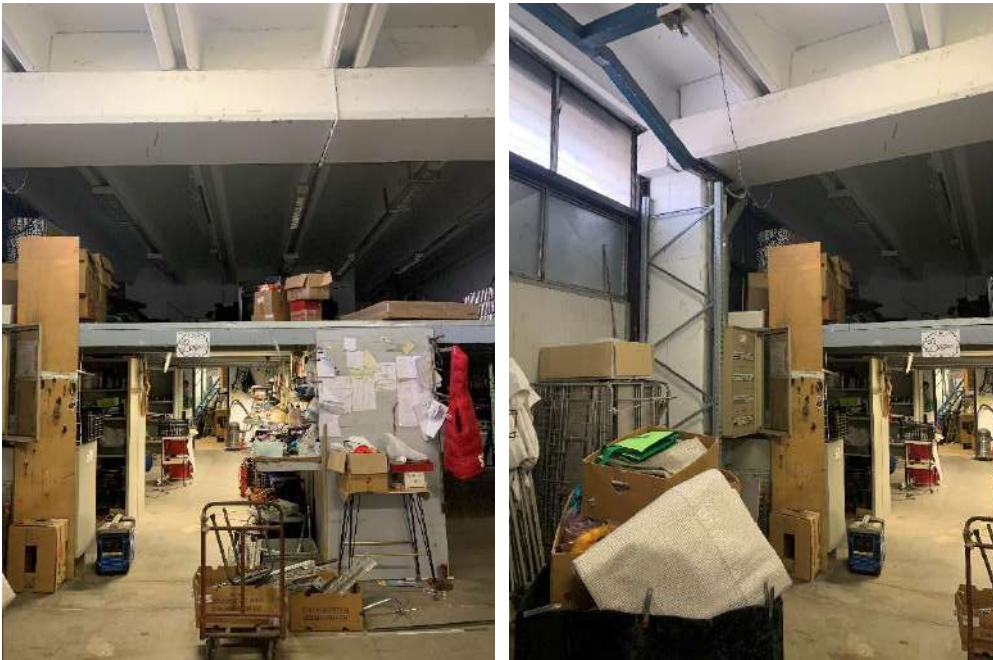


Foto 5 /Foto 6 – interno vista soppalco



Foto 7 /Foto 8 – interno vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 9 /Foto 10 – interno vista soppalco

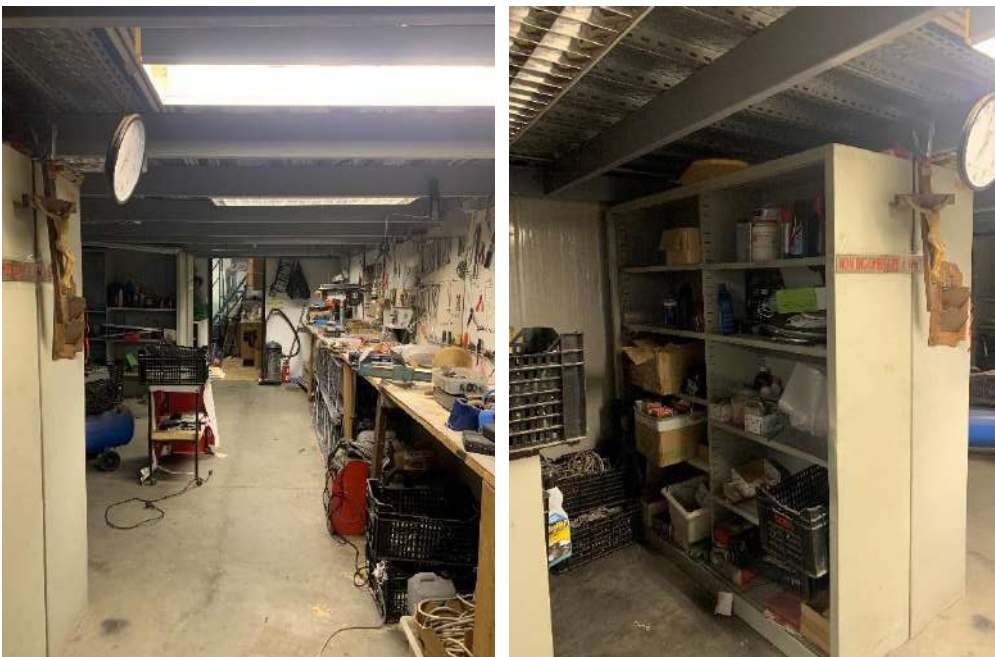


Foto 11 /Foto 12 – vista sotto soppalco



Foto 12 /Foto 14 – vista sotto soppalco



Foto 15 /Foto 16 – vista sotto soppalco

Allegato fotografico



Foto 17 /Foto 18 – vista bagno sotto soppalco



Foto 19 /Foto 20 – vista soppalco sopra locali bagno

Allegato fotografico



Foto 21 /Foto 22 – vista Bagni, PT



Foto 23 /Foto 24 – vista Bagni, PT

Allegato fotografico



Foto 25 /Foto 26 – vista PT

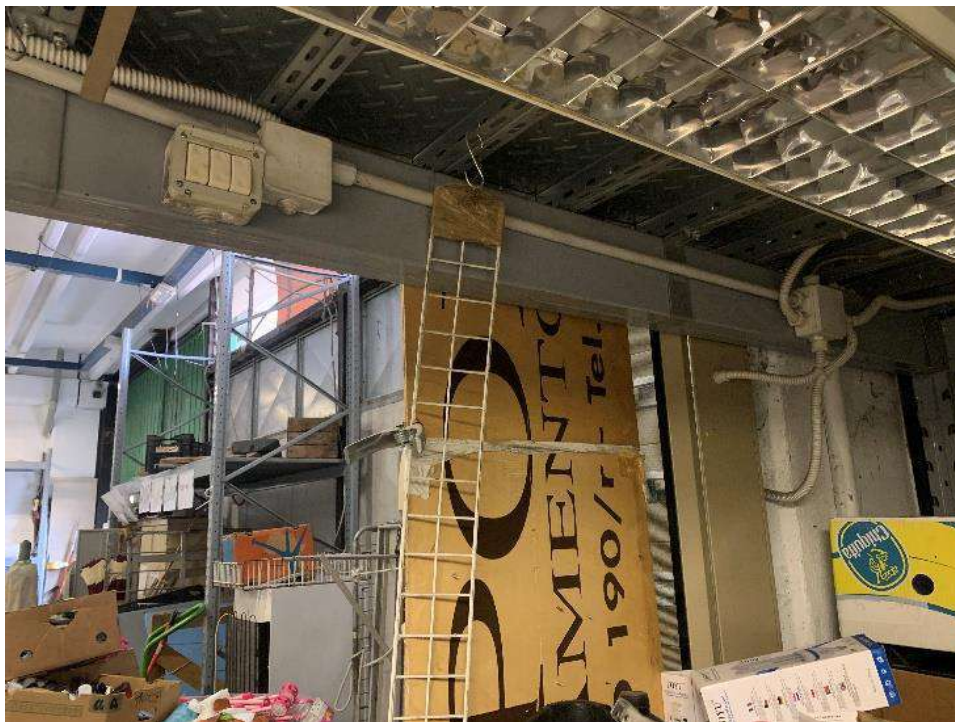


Foto 27 – vista PT

Allegato fotografico



Foto 28 – vista PT



Foto 29 – vista PT

Allegato fotografico



Foto 30 – vista PT



Foto 31 – vista PT

Allegato fotografico



Foto 32 – vista PT



Foto 33 – vista PT

Allegato fotografico



Foto 34 – vista PT



Foto 35 – vista PT

Allegato fotografico



Foto 36 – vista PT



Foto 37 – vista PT

Allegato fotografico



Foto 38 – vista PT



Foto 39 – vista PT

Allegato fotografico



Foto 40 – vista PT



Foto 41 – vista PT



Foto 42 – vista PT



Foto 43 – vista PT

Allegato fotografico



Foto 44 – vista PT ingresso



Foto 45 – vista PT e scala 1 di accesso a soppalco



Foto 46 – vista PT e scala 1 di accesso a soppalco



Foto 47 – vista soppalco da scala 1 di accesso



Foto 48 – vista soppalco



Foto 49 – vista soppalco



Foto 50 – vista soppalco



Foto 51 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 52 – vista soppalco

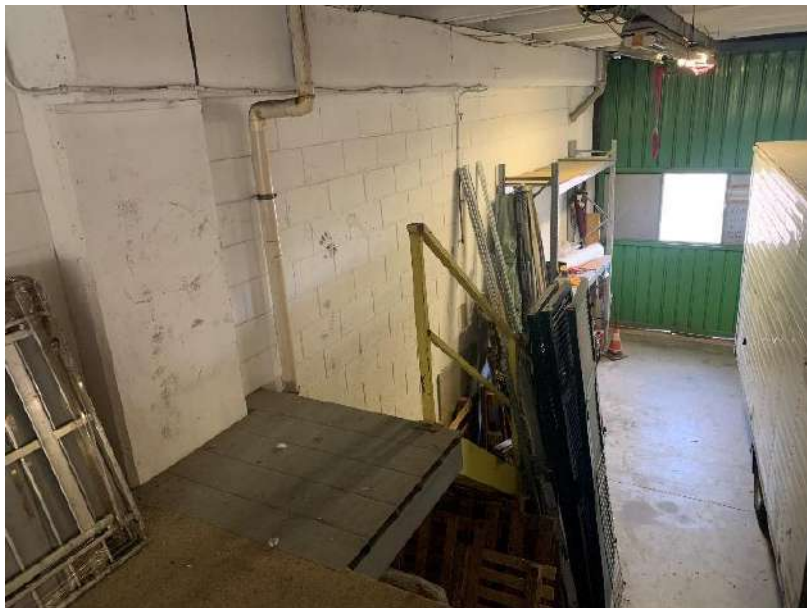


Foto 53 – vista soppalco, vista scala 2 a scendere PT

Allegato fotografico



Foto 54 – vista soppalco



Foto 55 – vista soppalco



Foto 56 – vista soppalco



Foto 57 – vista soppalco



Foto 58 – vista soppalco



Foto 59 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 60 – vista soppalco



Foto 61 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 62 – vista soppalco



Foto 63 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 64 – vista soppalco



Foto 65 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 66 – vista soppalco



Foto 67 – vista soppalco



Foto 68 – vista soppalco



Foto 69 – vista soppalco

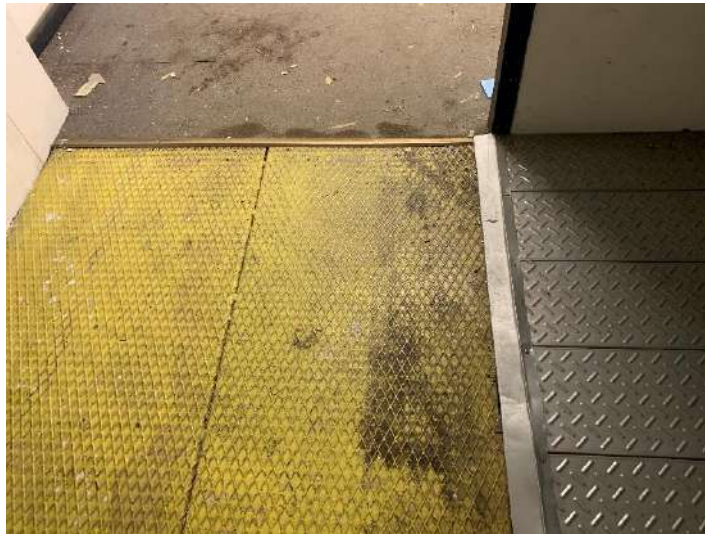


Foto 70 – vista soppalco



Foto 71 – vista soppalco



Foto 72 – vista soppalco



Foto 73 – vista soppalco



Foto 74 – vista soppalco

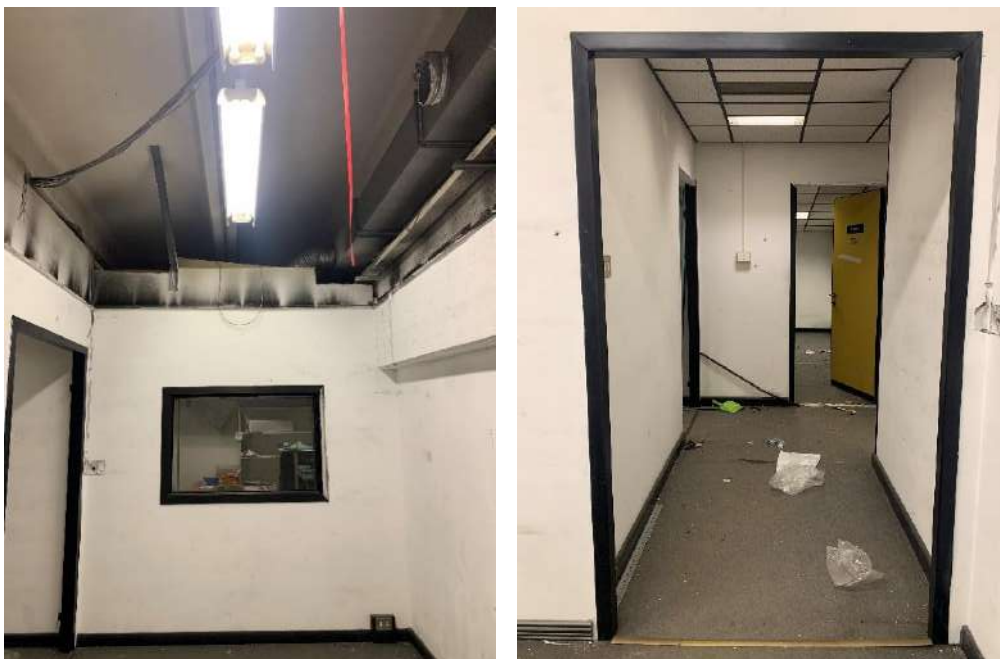


Foto 75/76 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 77/78 – vista soppalco



Foto 79/80 – vista soppalco



Foto 81/82 – vista soppalco



Foto 83/84 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 85/86 – vista soppalco



Foto 87/88 – vista soppalco



Foto 89/90 – vista soppalco



Foto 91/92 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 93/94 – vista soppalco



Foto 95/96 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 97/98 – vista soppalco



Foto 99/100 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 101/102 – vista soppalco



Foto 103/104 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 105/106 – vista soppalco



Foto 107/108 – vista soppalco

Allegato fotografico



Foto 109/110 – vista soppalco



Foto 111/112 – vista soppalco

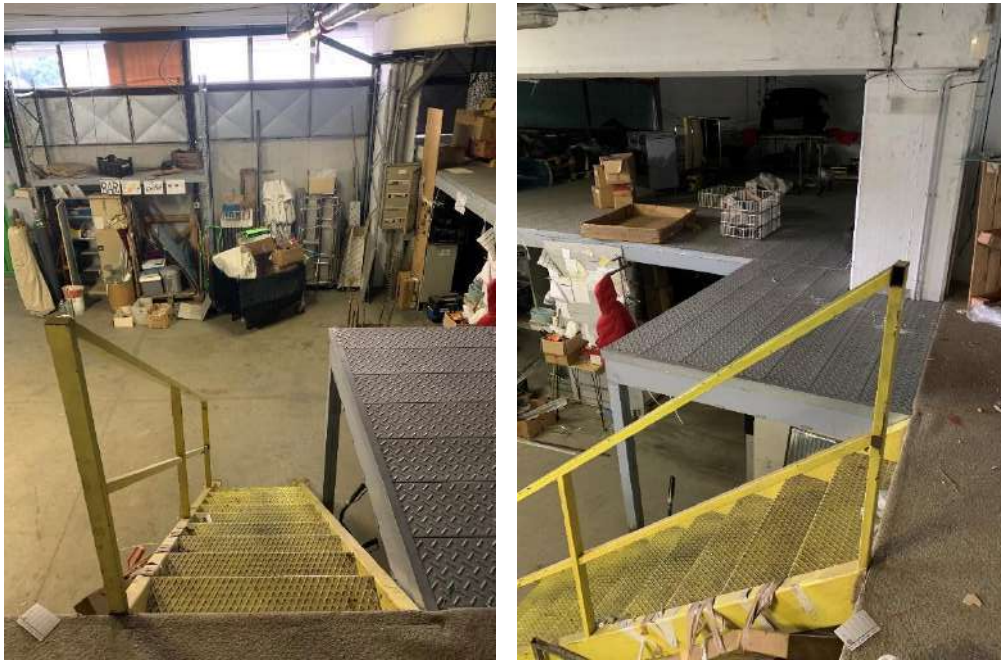


Foto 113/114 – vista scala 1

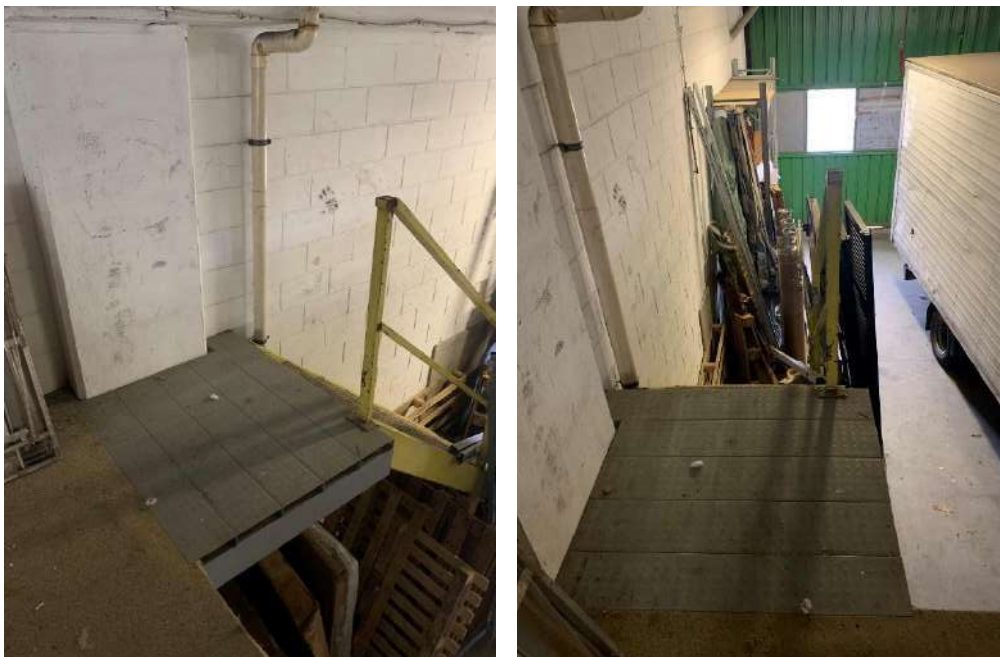


Foto 115/116 – vista scala 2

Allegato fotografico

Le immagini fotografiche sono state acquisite mediante dispositivo mobile in data 19/11/2024 e riproducono fedelmente lo stato dei luoghi così come constatato al momento del sopralluogo.

FI.L.S.E. - FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO
ECONOMICO - S.P.A. - GENOVA -

CONSORZIO OPERATIVO VALPOLCEVERA 1

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

DEL COMPLESSO ARTIGIANALE IN VALPOLCEVERA
VIA DEGLI ARTIGIANI - VIA ALBISSOLA - VIA CAMPOLIGURE

TITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Sono oggetto del presente regolamento l'area e gli edifici in Genova Bolzaneto - Via degli Artigiani - Via Albissola - Via Campoligure - convenzionati con il Comune di Genova in diritto di superficie perchè entrostanti al PIP VALPOLCEVERA.

La provenienza del diritto di superficie è regolata dai seguenti titoli:

- atto di convenzione con il Comune di Genova a rogito del Notaio Anselmo Anselmi in data 15/6/1981 e successive modificazioni ed integrazioni.

La FI.L.S.E. S.p.A. e il CONSORZIO OPERATIVO VALPOLCEVERA 1 sono obbligati ad osservare e far osservare ai loro eventuali aventi causa le pattuizioni stabilite nella citata convenzione ed integrazioni.

L'area e gli edifici oggetto del regolamento sono entrostanti ai limiti stabiliti con la convenzione e successive integrazioni, meglio definite come "prima fase". In particolare tali limiti sono delimitati a nord con proprietà d'Altri, ad est in parte con la Via al Santuario di Nostra Signora della Guardia, dalla quale si accede, con la Via degli Artigiani, esclusa dalla prima fase, a sud con la proprietà ERG, ad ovest con la Via Campoligure.

E' compresa nel complesso di cui trattasi l'area demaniale in concessione per l'impianto di depurazione ed ogni altra pertinenza interna ed esterna.

Le unità immobiliari sono state realizzate in forza di concessione edilizia numero 161 in data 9/2/1982 (Biacca A - Biacca B e Biacca C) e di altra concessione edilizia numero 1092 in data 21/9/1983 (Carrettini) e successive varianti.

E' riservata alla FI.L.S.E. S.p.A. la facoltà di frazionare le unità immobiliari attualmente ancora da assegnare a terzi.

Analogamente è consentito ai condomini proprietari di frazionare le proprie unità immobiliari.

Le unità immobiliari sono individuate e definite come segue:

- 1) Via degli Artigiani, 90

- 2) Via degli Artigiani, 92
- 3) Via degli Artigiani, 94
- 4) Via degli Artigiani, 96
- 5) Via Campoligure, 10
- 6) Via Campoligure, 8
- 7) Via Campoligure, 6
- 8) Via Campoligure, 4
- 9) Via degli Artigiani, 88
- 10) Via degli Artigiani, 84-86
- 11) Via degli Artigiani, 82
- 12) Via degli Artigiani, 80
- 13) Via degli Artigiani, 78
- 14) Via degli Artigiani, 74-76
- 15) Via degli Artigiani, 72
- 16) Via degli Artigiani, 66-68-70
- 17) Via degli Artigiani, 60-62-64
- 18) Via Campoligure, 12-14
- 19) Via Campoligure, 16
- 20) Via Campoligure, 18
- 21) Via Campoligure, 20-22
- 22) Via Campoligure, 24-26-28-30-32
- 23) Via Campoligure, 34-36-38
- 24) Via Albissola, 44-46
- 25) Via Albissola, 48-50-52
- 26) Via Albissola, 54
- 27) Via Albissola, 56-58
- 28) Via Albissola, 60-62
- 29) Via Albissola, 64-66
- 30) Via Albissola, 68
- 31) Via Albissola, 39-41-43
- 32) Via Albissola, 37
- 33) Via Albissola, 35
- 34) Via Albissola, 33
- 35) Via Albissola, 27-29-31
- 36) Via Albissola, 25
- 37) Via Albissola, 21-23
- 38) Via Albissola, 45
- 39) Via Albissola, 47
- 40) Via Albissola, 49
- 41) Via Albissola, 51
- 42) Via Albissola, 53
- 43) Via Albissola, 55
- 44) Via Albissola, 57
- 45) Via Albissola, 79-81-83
- 46) Via Albissola, 85-87

- 47) Via Albissola, 89-89A
- 48) Via Albissola, 91-93
- 49) Via Albissola, 95-95A
- 50) Via Albissola, 97-97A
- 51) Via Albissola, 99-101
- 52) Via Albissola, 83B
- 53) Via Albissola, 83A
- 54) Via Albissola, 89B
- 55) Via Albissola, 95B
- 56) Via Albissola, 97B
- 57) Via Albissola, 97C

Porzioni di aree esterne a dette unità immobiliari sono assegnate in uso esclusivo ad alcune di esse come risulta dai titoli di proprietà e dalla planimetria in scala 1:1000 allegata al presente regolamento.

Altre porzioni esterne sono destinate a strade, altre a parcheggio privato Condominiale ed altre ancora rimaste rurali.

Art. 2

INVIOLABILITA' DELLE NORME

Il contenuto della convenzione con il Comune di Genova e successive modificazioni ed integrazioni di cui al precedente art. 1, sono vincolanti per tutti i Condomini delle unità immobiliari, loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo e si considera come parte integrante del presente regolamento.

Il contenuto del presente regolamento è vincolante per tutti i condomini, loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, e le norme in esso contenute devono essere rispettate e fatte rispettare da eventuali inquilini e/o dipendenti.

Per quanto non previsto si fa riferimento alle disposizioni del codice civile in materia di proprietà comune e/o Condominiale.

TITOLO II PROPRIETA' COMUNI

Art. 3

PROPRIETA' COMUNI A TUTTI I CONDOMINI

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i

Condomini delle unità immobiliari degli edifici Biacca A-Biacca B-Biacca C e Carrettini, nel senso stabilito dalle citate convenzioni con il Comune di Genova, le sottoelencate parti e/o spazi, indivisibili ed irrinunciabili.

Sono escluse all'uso comune i locali, gli spazi e/o le porzioni assegnate con titolo o dal presente regolamento a singoli condomini.

In particolare risultano di uso comune:

- a) le aree esterne all'insediamento edilizio che sono rimaste rurali, entrostanti i contorni previsti nel precedente art. 1, così come sono state definite dalla convenzione con il Comune di Genova e successive modificazioni ed integrazioni; con riferimento alla planimetria schematica 1:1000 allegata al presente atto, tali aree sono individuate con retino grigio punteggiato;
 - b) l'area in sponda destra del torrente Burba di cui alla concessione demaniale in corso con entrostante impianto di depurazione delle acque di risulta provenienti dall'insediamento di cui trattasi. E' riservato ai titolari dell'insediamento previsto nella seconda fase di cui alla citata convenzione con il Comune il diritto di allaccio all'impianto di depurazione, fatte salve le debite compensazioni di costo. L'area è indicata in planimetria con retino punteggiato;
 - c) l'area posta in fregio alla Via degli Artigiani destinata a parcheggio privato dei Condomini che nella allegata planimetria figura rappresentata con tratteggio trasversale e scritta "parcheggio";
 - d) le aree occupate dalla Via degli Artigiani (per la parte compresa nella prima fase) da Via Albissola e Via Campoligure, entrostanti l'area concessa in diritto di superficie.
- Sono escluse dalla comunione i tratti di strada al particolare servizio di Carrettini (piano primo e secondo) che sono annessi in uso comune rispettivamente ai Condomini del primo piano edificio Carrettini per la parte di strada frontistante l'edificio Carrettini e ai Condomini del secondo piano per il tratto di strada compreso tra il lato sud di Carrettini e il terrazzo antistante il secondo piano a copertura parziale del primo piano, nonché il terrazzo;
- e) le aree occupate dalle scarpate di sistemazione a verde interposte tra le strade, parcheggi ed edifici e

- relativi muri, che le delimitino, ivi compreso l'impianto e tubazioni per l'innaffiamento.
- f) l'area occupata dalla cisterna dell'acqua e la relativa cisterna con l'impianto e tubazioni fino alla diramazione per le colonne montanti e relativi impianti di pressurizzazione, posti nel retroscala Carrettini;
 - g) l'area occupata dalle cabine elettriche entrostante l'area in diritto di superficie al servizio degli edifici, le cabine elettriche di proprietà del Consorzio, e le relative reti di distribuzione fino al punto di diramazione ai singoli utenti assegnatari delle unità immobiliari;
 - h) la rete di illuminazione elettrica al servizio degli spazi comuni di cui ai precedenti punti;
 - i) la rete delle fognature al servizio comune di tutti gli edifici fino all'impianto per la depurazione;
 - l) la rete idrica al servizio comune di tutti gli edifici dal punto di allaccio alle reti erogatrici fino al punto di diramazione per le colonne montanti ai singoli edifici;
 - m) la rete dell'impianto antincendio;
 - n) tutte le opere, le installazioni e i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso e al godimento comune di tutti gli edifici, è comune per legge, uso o per regolamento, fatta eccezione di quelle assegnate in uso esclusivo a singoli condomini.

Art. 4

PROPRIETA' COMUNI A TUTTI I CONDOMINI PER SINGOLI EDIFICI

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i Condomini dei singoli edifici (Biacca A-Biacca B-Biacca C e Carrettini), nel senso stabilito dalla convenzione con il Comune di Genova e successive modificazioni ed integrazioni, le sottoelencate parti, spazi e opere, indivisibili ed irrinunciabili come entità o servizi reso:

- a) tutti gli spazi compresi entro il perimetro della "prima fase", non facenti parte delle proprietà comuni di cui al precedente art. 3, non occupati dalle costruzioni, da terrazzi o da terreno dati in proprietà a singoli Condomini, posti al servizio dei singoli edifici;
- b) tutte le infrastrutture comprese negli spazi di cui al precedente punto sub. a) al servizio particolare dei singoli edifici;

- c) l'area coperta dagli edifici entro il perimetro esterno;
- d) le fondazioni, le strutture in cemento armato, i muri perimetrali, le intercapedini ed i relativi muri di sostegno che le delimitano;
- e) le coperture a tetto ed in parte a lastrico solare, i canali di gronda ed i tubi pluviali di raccordo e discendenti di pertinenza di ciascun edificio;
- f) tutte le scale di uscita di sicurezza, il vano ascensore, l'ascensore al servizio dei singoli edifici;
- g) le reti di fognatura, gli scarichi delle acque bianche, nere e industriali, le colonne montanti dell'acqua potabile, la rete dei telefoni al particolare servizio dei singoli edifici, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini;
- h) gli impianti elettrici al servizio delle parti comuni;
- i) gli impianti di illuminazione degli spazi assegnati al particolare servizio dei singoli edifici.

Art. 5

DIRITTO DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI

Il diritto di ciascun Condomino sulle cose comuni di cui al precedente art. 3, è stabilito a tutti gli effetti nella colonna 1 della allegata tabella millesimale.

Il diritto di ciascun Condomino sulle cose comuni di cui al precedente art. 4, è stabilito a tutti gli effetti nella colonna 2 della allegata tabella millesimale.

Il Condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni o all'uso di uno o di tutti i servizi, sottrarsi al contributo posto a suo carico per le spese necessarie alla loro manutenzione e conservazione.

Art. 6

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE PROPRIETA' COMUNI

I locali adibiti ai servizi e agli impianti, nonché gli spazi riservati al passaggio dei beni di proprietà condominiale, resteranno asserviti alle destinazioni sopra previste a favore degli edifici di cui trattasi, asservimento che cesserà con la demolizione degli edifici stessi.

Gli spazi esterni di cui ai precedenti articolo 3° e 4° e cioè strade, terrazzi, aiuole, scarpate, parcheggi, ecc. resteranno, obbligatoriamente, definiti nello stato attuale riportato nella variante in corso d'opera alla quale viene fatto preciso riferimento per ogni controversia.

Eventuali varianti dovranno essere proposte all'Amministrazione Comunale e riceverne il regolare assenso per la esecuzione, ivi compresa la stipula di una convenzione di modifica ed integrazione a quelle già stipulate, ove necessario.

In particolare, il parcheggio privato consortile ubicato a nord dell'edificio Biacca A, di cui alla indicazione riportata nell'allegata planimetria schematica, è riservato al posteggio delle autovetture di tutti i Consorziati e loro Utenti.

L'eventuale parcheggio sulla strada Comunale di cui alla citata convenzione è regolato dalle competenti Autorità.

Il posteggio sulla strada interna privata per la quale corre l'obbligo di costituzione di servitù pubblica diurna, nel modo previsto dalla citata convenzione con il Comune di Genova, dovrà essere concordato con le competenti Autorità Comunali in sede di costituzione della citata servitù.

La forma architettonica e dimensionale dell'intervento nel suo complesso e in particolare gli edifici, devono essere rigorosamente conservati nello stato attuale, riportato nella sopra citata variante in corso d'opera. E' vietato modificare e manomettere le sistemazioni esterne dell'edificio sia come opere fisse che precarie.

Negli spazi in proprietà comune come sopra definiti sono vietate le modificazioni edilizie e di destinazione. E' vietata altresì l'occupazione di detti spazi da parte di singoli Condomini, sia in modo precario che temporaneo, con qualsiasi oggetto e/o cose.

E' vietato manomettere gli impianti e/o enti condominiali posti al servizio dell'insediamento nel suo complesso o al servizio di un edificio. L'eventuale trasgressore, chiunque esso sia (utente e/o dipendente di Condomini), è tenuto a corrispondere per intero il costo della riparazione e/o eventuale sostituzione parziale o totale e l'entità dell'eventuale danno provocato a terzi e/o

rispettive entità, e per i rimanenti 2/3 (due terzi) a carico dei Condomini assegnatari dei locali sottostanti

Condomini.

Art. 7

SPESE COMUNI E QUOTE DEI PARTECIPANTI

- a) Tutti i Condomini, partecipanti a qualsiasi titolo, devono concorrere alle spese necessarie alla conservazione ed al buon godimento delle parti comuni. Nessun Condomino può rinunciare ai suoi diritti di proprietà sulle cose comuni, nè all'uso di uno o di tutti i servizi comuni, allo scopo di essere esonerato dalle spese di manutenzione e conservazione, poste a suo carico in virtù del presente regolamento di condominio e nella misura stabilita dalle tabelle millesimali allegate e richiamate nei singoli articoli.
- b) Le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni di cui al precedente art. 3, per le prestazioni dei servizi comuni e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei Condomini, così come stabilito dalla legge, per assicurazioni in genere, per le spese generali di Amministrazione, compresa la eventuale retribuzione dell'Amministratore, sono sostenute da tutti i Condomini nella misura stabilita nella colonna 1 della allegata tabella millesimale, salvo quanto regolamentato dagli articoli che seguono.
- c) Le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni di cui al precedente art. 4 sub. a) - b) -c) - d) -g) -h) -i), per le prestazioni dei servizi comuni e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei Condomini, così come stabilito per legge, per la pulizia delle parti comuni, saranno a carico di tutti i Condomini secondo il riparto millesimale di cui alla colonna 2 della allegata tabella.
- d) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione dei lastrici solari di copertura parziale degli edifici Biacca A-Biacca B-Biacca C e Carrettini, di cui al precedente art. 4 sub. e) e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei Condomini, così come stabilito per legge, saranno a carico per 1/3 (un terzo) dei Condomini ai quali è stato assegnato in uso esclusivo il lastrico solare, tenuto conto delle rispettive entità, e per i rimanenti 2/3 (due terzi) a carico dei Condomini assegnatari dei locali sottostanti

- nella misura stabilita nella colonna 3 della allegata tabella millesimale.
- e) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione dei tetti di copertura degli edifici Biacca A-Biacca B-Biacca C e Carrettini di cui al precedente art. 4 sub. e) ed esclusi, altresì, i lastrici solari di cui al precedente art. 7 sub. d), e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei Condomini, così come stabilito per legge, saranno a carico di tutti i Condomini nella misura stabilita nella colonna 4 della allegata tabella millesimale.
- f) Le spese necessarie per la manutenzione, pulizia, illuminazione e conservazione del vano scale e delle scale, individuati rispettivamente in vano scale A-B-C (Carrettini) Al Bl Cl (Biacca B e Biacca C) indicati in planimetria, sono a carico di tutti i Condomini che ne esercitano l'uso nella misura stabilita nella colonna 5 per ciascun edificio. A tale proposito viene stabilito che le spese relative al vano scale Al (vano scale posto nel distacco tra gli edifici Biacca A e Biacca B) per il 70% (settanta per cento) sono a carico di tutti i Condomini e verranno ripartite in base alla colonna 1, per il rimanente 30% (trenta per cento) sono a carico dei Condomini dell'edificio Biacca B, secondo quanto stabilito nella colonna 5.
- g) Le spese necessarie per la manutenzione, forza motrice, illuminazione e conservazione del vano ascensore, l'ascensore, il locale macchine, le macchine e l'impianto medesimo, e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei Condomini, così come stabilito per legge, sono a carico di tutti i Condomini, che hanno l'uso, nella misura stabilita nella colonna 5 della allegata tabella millesimale, tenuto conto, di quanto stabilito al precedente sub. f), per le percentuali da porsi a carico del condominio e relativi utenti.
- h) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione del tratto di strada (distacco ovest) a monte dell'edificio Carrettini, al particolare servizio dei Condomini del primo piano, sono a carico di tali Condomini nella misura stabilita nella colonna 2, relativamente ai millesimi di competenza dei Condomini interessati, della allegata tabella millesimale.
- i) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione del tratto di strada che conduce al piano secondo

Carrettini, compreso il cavalcavia, al particolare servizio dei Condomini proprietari del detto piano secondo, sono a carico di tali Condomini nella misura stabilita nella colonna 2 dell'allegata tabella millesimale.

- l) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione del tratto di terreno interposto tra gli edifici Biacca A e Biacca B, non assegnato in uso esclusivo a singoli Condomini, sono a carico di tutti i Condomini proprietari dei detti edifici nella misura stabilita nella colonna 2 della allegata tabella millesimale.
- m) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione del tratto di terreno posto a est e a sud est dell'edificio Biacca C, non assegnato in uso esclusivo a singoli Condomini, sono a carico di tutti i Condomini proprietari dell'edificio Biacca B/C nella misura stabilita nella colonna 2 della allegata tabella millesimale.
- n) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione del distacco al primo piano tra gli edifici Biacca B e Biacca C, su via Campoligure fino a quando non diverrà strada pubblica o di uso pubblico, sono a carico dei proprietari dell'edificio di Biacca C nella misura stabilita nella colonna 2 dell'allegata tabella millesimale.
- o) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione del distacco al secondo piano tra gli edifici Biacca B e Biacca C su Via Albissola, sono a carico di tutti i Condomini proprietari degli edifici Biacca B e Biacca C nella misura stabilita nella colonna 2 della allegata tabella millesimale.
- p) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione delle passerelle di collegamento tra i vani A-B-C ed il terzo piano dell'edificio Carrettini, sono a carico di tutti i Condomini proprietari delle unità poste a tale piano avuto riguardo alla individuazione della zona di competenza relativa all'uso della scale.
- q) Le spese necessarie per la manutenzione e conservazione degli scarichi verticali delle acque nere, compresa la braga di allacciamento, a prescindere dal punto ove l'opera viene eseguita e la ubicazione in altezza delle unità partecipanti, sono separatamente contabilizzate per ciascuna colonna, nell'ambito delle quali sono poi divise in parti uguali fra i rispettivi utenti.
- r) Le spese necessarie per l'approvvigionamento dell'acqua

potabile saranno sostenute, per i 1/5 (un quinto) in parti uguali tra tutti i Condomini allacciati, e per i rimanenti 4/5 (quattro quinti) verranno ripartite in proporzione ai consumi rilevati sui rispettivi contatori.

Le spese relative alla manutenzione e conservazione dell'impianto relativo ad ogni singolo edificio, vanno ripartite tra tutti i Condomini utenti in base alle rispettive quote millesimali di cui alla colonna 2 della allegata tabella.

- s) Le spese per la manutenzione e conservazione dell'impianto antincendio sono ripartite fra tutti i Condomini secondo quanto stabilito dal riparto della colonna 1 dell'allegata tabella millesimale.
- t) Le spese per la manutenzione e conservazione delle scale antincendio poste in opera nel fabbricato Biacca B e del relativo marciapiedi che corre in aderenza al parapetto del terrazzo e di quelle poste in opera nell'edificio Carrettini, sono a carico di tutti i Condomini proprietari delle unità immobiliari dell'edificio nella misura stabilita nella colonna 3 della allegata tabella.

Tutte le spese dovute dai singoli condomini debbono essere versate nei modi e nei tempi stabiliti dalla comunicazione di riparti.

E' facoltà del Consiglio di condominio porre a carico dei condomini ritardatari penalità e interessi e compiere gli eventuali atti tendenti a recuperare il dovuto.

TITOLO III

NORME PARTICOLARI PER L'USO DELLE PROPRIETA'

Art. 8

PER L'USO DEL DEPURATORE E DELLA RETE FOGNARIA

La rete orizzontale della fognatura per lo scarico nel depuratore delle acque nere e quelle di risulta delle lavorazioni industriali, deve essere periodicamente ispezionata allo scopo di garantire il perfetto funzionamento e per evitare eventuali perdite all'esterno.

Analogamente per il depuratore, posto in opera sull'area in concessione Demaniale, dovranno essere emanate precise disposizioni a cura del progettista dell'opera allo scopo di garantirne, nel tempo, il

corretto funzionamento e per prevenire ogni forma di possibile inquinamento nel torrente Burba, dove avviene lo scarico delle acque filtrate.

Art. 9

PER L'USO DEL PARCHEGGIO PRIVATO

Il parcheggio privato posto a nord dell'edificio Biacca A è riservato all'uso privato dei Condomini.

L'uso di tale parcheggio deve avvenire in forma discreta, con preferenza per i visitatori che accedono periodicamente alle varie unità immobiliari per i contatti con le Ditte.

E' vietato l'uso sistematico ai Condomini loro visitatori e, in ogni caso, ciò non costituisce alcun diritto acquisito o da acquisirsi nel possesso.

Art. 10

PER L'USO DELLE AREE SCOPERTE CONDOMINIALI

E' vietato occupare, anche temporaneamente, con cose e automezzi le aree scoperte di proprietà Condominiale e/o di uso parzialmente Condominiale. E' vietato, altresì, installarvi o mettere in opera insegne o cartelli di qualsiasi tipo di interesse dei singoli Condomini. E', invece, consentita la messa in opera di cartelli o indicazioni posti nell'interesse generale del Consorzio e/o del Condominio. L'Assemblea del Condominio avrà cura di deliberare in merito stabilendone i tempi, modalità ed esecuzione, ponendo a carico del Condominio la relativa spesa.

Il Condomino che occupa abusivamente le aree di proprietà condominiale è obbligato a rimuovere tempestivamente le cose depositate. In caso di inerzia da parte del Condomino responsabile, il condominio, tramite l'Amministratore, è autorizzato a far liberare l'area dopo 10 giorni dall'avviso, ponendo le spese tutte a carico del Condomino inadempiente.

Art. 11

PER L'USO DELLE STRADE INTERNE NON PUBBLICHE

L'uso delle strade interne, non pubbliche nè gravate da servitù pubblica diurna, è riservato al

transito degli autoveicoli di proprietà dei Condomini e/o loro Utenti. E' vietata la sosta, fatta eccezione per le operazioni di carico e scarico delle merci avviate dalle unità immobiliari o da queste verso l'esterno.

E' tuttavia consentita la sosta occasionale negli spazi antistanti le singole unità delle autovetture di proprietà o al servizio del Condomino occupante le unità medesime.

L'uso delle aree assegnate a singoli Condomini in modo esclusivo e/o in proprietà, frontistanti le dette strade, non deve impedire il libero transito pedonale sulle stesse. La manutenzione è obbligatoria.

Art. 12

PER L'USO DELLE AREE SISTEMATE A VERDE

Le aree condominiali sistemate a verde di cui ai precedenti articoli, devono essere mantenute nello stato attuale, conservandone le piantumazioni ed eventualmente sostituendole, prontamente, con altre qualora si verificasse la necessità.

La manutenzione e conservazione delle piante, così come la cura dei prati a verde, sarà affidata dall'Amministrazione del Condominio a personale specializzato e/o a persone all'uopo incaricate.

Art. 13

PER L'USO DEI LASTRICI SOLARI

I lastrici solari di copertura di parte degli edifici, assegnati in proprietà e/o uso esclusivo a singoli Condomini, devono, obbligatoriamente, essere conservati nello stato originario sia di progetto che di esecuzione delle opere. E' vietata qualsiasi manomissione, così come qualsiasi sovrastruttura fissa o precaria.

Alla manutenzione e conservazione della pavimentazione dovrà provvedere il proprietario dell'area stessa o chi usufruisce del diritto d'uso esclusivo della stessa, avendo cura di porre in opera, nel caso di sostituzione della pavimentazione, un materiale avente analoghe caratteristiche di sicurezza nell'uso per eventuali occasionali sovraccarichi.

Eventuali installazioni necessarie alla conduzione dell'attività devono essere preventivamente autorizzate dal Consiglio di condominio al quale deve essere inoltrata

la richiesta formale.

Art. 14

PER L'USO DEI PROSPETTI

Le facciate dei prospetti, sia principali che secondari, devono essere conservate nello stato attuale, confermato nella variante di progetto in corso d'opera, con l'obbligo della manutenzione e conservazione da definirsi periodicamente a cura dell'Assemblea del Condominio.

E' vietato manomettere tali facciate con strutture e sovrastrutture, così come è vietato apporre, arbitrariamente, cartelli ed insegne in corrispondenza degli accessi alle unità immobiliari o in corrispondenza delle aree esterne assegnate in uso esclusivo e/o di proprietà.

E' consentita la posa in opera di cartello e/o insegna le cui caratteristiche, condizioni e modalità, saranno definite dall'Assemblea del Condominio e/o del Consiglio di Amministrazione all'uopo delegato.

Le insegne già poste in opera, arbitrariamente ed abusivamente da Condomini, devono essere rimosse a cura e spese dei medesimi. Qualora il Condomino interessato non provveda, prontamente, a rimuovere tale insegna, questa sarà immediatamente rimossa a cura dell'Amministrazione del Condominio e a spese del Condominio interessato.

Art. 15

PER L'USO DELL'IMPIANTO ANTINCENDIO

L'insediamento è dotato dell'impianto antincendio per singoli edifici così come stabilito per legge.

La manutenzione e conservazione, fatta a cura e spese del Condominio come stabilito dai precedenti articoli del presente regolamento, è obbligatoria e periodicamente dovranno essere poste in essere le prove previste dalla legge, e stabilite modalità di intervento per garantire il corretto funzionamento dell'impianto.

Art. 16

PER L'USO DEGLI ASCENSORI

E' consentito l'uso ai Condomini e/o loro utenti, mentre è vietato l'uso ai ragazzi di età inferiore ai 10

anni che non siano accompagnati da persona adulta.

Nella cabina è vietato fumare, introdurre animali, e servirsene quale montacarichi.

Art. 17

DIVIETI E OBBLIGHI VARI

L'insediamento è regolato dalla convenzioni con il Comune di Genova, alle quali si fa preciso riferimento essendo le stesse ben note al Consorzio Valpolcevera I e/o agli altri Condomini.

Le singole unità immobiliari sono o saranno trasferite ai singoli Condomini nel rispetto delle pattuizioni riportate nelle convenzioni.

I Condomini sono impegnati a rispettare quanto è stato stabilito con l'Amministrazione Comunale di Genova sia in ordine alla destinazione delle unità immobiliari, sia in ordine ai futuri rapporti previsti dalle convenzioni per l'uso del diritto di superficie.

I Condomini sono sin d'ora obbligati a far egualmente rispettare ai loro aventi causa quanto previsto nelle citate convenzioni.

E' vietato destinare le unità immobiliari ad attività contrarie alle norme stabilite dal Piano Regolatore Generale del Comune di Genova concordate con le citate convenzioni.

E' vietato, altresì, destinare le unità immobiliari ad attività nocive ed inquinanti, non compatibili con le modalità dell'intervento così come previsto e realizzato.

In particolare dovranno essere sempre tenute presenti le caratteristiche costruttive, capacità e modalità di filtraggio del depuratore.

Il Consiglio di Condominio è sino d'ora delegato alla gestione di eventuali locali destinati all'uso collettivo del condominio e/o del Consorzio Valpolcevera I e relativi servizi, entrostanti le aree di prima fase o all'esterno di queste.

Art. 18

ASSICURAZIONE DEGLI EDIFICI CONTRO L'INCENDIO

Gli edifici devono essere assicurati contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio di gas e di apparecchi a vapore, per un capitale corrispondente al suo

valore di ricostruzione.

Nella polizza di assicurazione è tenuto distinto il valore delle cose comuni da quelle delle cose di proprietà particolare.

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

Art. 19

CABINE ELETTRICHE (ENEL)

Nei distacchi di proprietà condominiale o nel sottosuolo delle aree destinata a strada sono ubicate le cabine elettriche denominate rispettivamente: cabina n. 1-cabina n. 2-cabina n. 3 e cabina n. 3 bis.

Le cabine sono di proprietà ENEL.

Art. 20

SERVITU' DI CONDUTTURE E DI ACCESSO PER MANUTENZIONI E ISPEZIONI

Tutte le unità immobiliari sono gravate da servitù passive per le condotte verticali di scarico delle acque bianche e nere, per i tubi di conduttura acqua, gas, per cavi elettrici, telefonici e per canne fumarie, limitatamente agli spazi da queste occupati.

Ogni condomino, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve consentire il passaggio nella sua proprietà privata onde accedere, con i dovuti riguardi, ad ispezioni e lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni degli edifici nell'interesse della Comunione o dei singoli Condomini, salvo il diritto di rivalsa per eventuali danni.

Art. 21

RIDUZIONE DI QUOTA SPESE

E' concesso al condomino che provatamente debba rendersi inattivo, la riduzione pari al 50% delle spese ordinarie di condominio a condizione che l'immobile sia reso forzatamente improduttivo e comunque per non oltre mesi tre e con l'obbligo della consegna delle chiavi al Consiglio di condominio.

Art. 22

NORME FINALI

Ogni Condomino si intenderà domiciliato agli effetti del presente regolamento, nei locali a lui assegnati posti nel condominio a meno che egli non notifichi per iscritto all'Amministrazione un diverso domicilio.

Il Condomino che eventualmente dà a terzi in locazione l'unità immobiliare di cui è proprietario, è responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni al presente regolamento o danni da questi cagionati.

Insorgendo vertenze o dissidi tra i Condomini, ovvero tra questi e l'Amministrazione, ciascuna parte interessata prima di adire a vie legali dovrà cercare di redimere la vertenza amichevolmente, e se del caso affidandosi all'arbitrato del Consiglio di condominio.

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme di legge in vigore, con particolare riferimento agli articoli del codice civile che regolano la materia.

TITOLO IV

ORGANI DI RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE

Art. 23

ORGANI DI RAPPRESENTANZA

- l'Amministratore
- il Consiglio del Condominio
- l'Assemblea del Condominio

Art. 24

NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea del Condominio con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore millesimale di ciascuno degli edifici (Biacca A-Biacca B-Biacca C-Carrettini).

Egli può essere scelto anche fra estranei al Condominio, dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea del Condominio stessa con la maggioranza anzidetta.

Il rinnovo della carica dell'Amministratore potrà essere deliberato dall'Assemblea stessa riunita in seconda

convocazione con un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al Condominio o almeno un terzo del valore millesimale degli edifici.

Art. 25

ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore sentito il Consiglio di condominio deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea del Condominio e curare l'osservanza del regolamento del condominio;
- b) 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;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- d) redigere il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno per quanto sopra previsto, compilare il progetto di riparto delle stesse fra i Condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea del Condominio;
- e) compiere gli atti conservativi previsti per legge dalla documentazione del condominio;
- f) alla fine di ciascun esercizio deve rendere conto all'Assemblea della sua gestione.

Nei limiti delle attribuzioni sopra stabilite e dei maggiori poteri conferitogli dall'Assemblea del Condominio, l'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i Condomini sia contro terzi.

Art. 26

CONSIGLIO DEL CONDOMINIO

Il Consiglio dei Condomini è eletto dall'Assemblea; esso è composto da otto membri (un rappresentante dell'edificio Biacca A, tre rappresentanti dell'edificio Biacca B, un rappresentante dell'edificio Biacca C e tre rappresentanti dell'edificio Carrettini); di cui un Presidente e due vice Presidenti quest'ultimi eletti dal Consiglio del Condominio. Il Consiglio dura in carica un anno, o maggior periodo stabilito dall'Assemblea stessa.

In caso di parità nelle votazioni il voto del Presidente conta due volte.

Il Consiglio dei Condomini oltre ad esercitare il controllo amministrativo e riferire motivatamente all'Assemblea, dovrà sostituire l'Amministratore negli eventuali casi di assenza temporanea e tentare di derimere eventuali controversie tra Condomini e tra Condomini e Amministratore.

Il mandato al Consiglio del Condominio potrà essere revocato dall'Assemblea in ogni tempo. Il Presidente rappresenta, convoca e presiede il Consiglio di condominio. In assenza di questi viene delegato uno dei due vice.

Art. 27

L'ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO

L'Assemblea è composta unicamente dai Condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono gli edifici.

L'Assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 90 giorni dal termine della gestione annuale del condominio.

L'Assemblea straordinaria può essere convocata a iniziativa dell'Amministratore, dietro richiesta del Consiglio dei Condomini o da Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore millesimale degli edifici.

L'Assemblea è convocata con lettera raccomandata al domicilio di tutti i Condomini, nel modo previsto dalla legge, e l'invito deve contenere l'ordine del giorno con dettaglio degli argomenti da discutere.

Ogni volta l'Assemblea elegge un Presidente che ha il compito di verificare l'elenco degli inviti di convocazione, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il Presidente chiama uno dei presenti a fungergli da Segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

In prima convocazione l'Assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei Condomini, che rappresentino almeno due terzi dei valori millesimali degli edifici.

Sono valide le deliberazioni approvate dall'Assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli interventi e almeno la metà dei valori

millesimali degli edifici.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della data della prima convocazione, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera dell'Assemblea che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al Condominio e almeno un terzo dei valori millesimali degli edifici.

Fanno eccezione:

- a) le delibere concernenti la nomina e revoca dell'Amministratore, le liti giudiziarie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore, le riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le modifiche o integrazioni al presente regolamento, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà dei valori millesimali degli edifici.
- b) Le delibere concernenti le innovazioni delle cose e degli impianti comuni, la costruzione di nuovi impianti o cose comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei Condomini e di almeno la metà dei valori millesimali degli edifici.

L'Assemblea non può deliberare in violazioni alle leggi Nazionali o Regionali, così come in violazione delle norme Comunali.

Le deliberazioni dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti i Condomini.

Art. 28

GESTIONE DEL CONDOMINIO

L'esercizio annuale del condominio ha inizio il 1° luglio e termina il 30 giugno. L'Amministratore, nel termine previsto dell'art. 26 del presente regolamento, sottopone all'Assemblea, per l'approvazione, il rendiconto annuale dell'esercizio trascorso, un preventivo delle spese ordinarie e straordinarie occorrenti per la gestione già iniziata, e un progetto del riparto fra i Condomini.

Entro il decimo giorno della richiesta di versamento delle spese di gestione e dei relativi acconti, ogni Condomino è tenuto a versare la propria quota. E' in facoltà del Consiglio di Condominio di richiedere

l'interesse al tasso ufficiale di sconto aumentato di sette punti sulle somme dovute dai singoli Condomini e versate da questi in ritardo.

L'Amministratore prima della convocazione dell'Assemblea nel termine previsto dall'art. 26 di cui sopra, contemporaneamente all'avviso di convocazione previsto, dovrà inviare a ogni singolo Condomino copia del rendiconto e del riparto spese da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea.

Nel corso di detta Assemblea l'Amministratore dovrà presentare, in dettaglio, il rendiconto del suo operato nell'interesse del Condominio, illustrando l'esercizio per singoli capitoli di spesa.

Art. 29

NORME TRANSITORIE

Spese

Tutte le spese di gestione del condominio riguardanti le unità immobiliari occupate da aziende aderenti al Consorzio Operativo Val Polcevera 1 saranno addebitate al Consorzio stesso, che provvederà direttamente alla liquidazione dei relativi importi.

Rappresentanza del Consorzio negli organismi condominiali.

Considerato che il Consorzio Operativo Val Polcevera n. 1 è acquirente con riserva di proprietà dalla FI.L.S.E. S.p.A. di parte delle unità immobiliari oggetto del presente regolamento, ma che sono concesse in locazione finanziaria alle aziende ad esso aderenti, si conviene che il Consorzio, giusta la delibera dell'Assemblea del Consorzio del 22.7.1986, venga rappresentato negli organismi condominiali da singoli titolari delle aziende stesse o loro aventi causa, che, ai fini della validità e deliberazione degli Organi Condominiali si considereranno separati condomini a tutti gli effetti.

Analogamente la FI.L.S.E. S.p.A., per le unità immobiliari cedute in leasing, potrà farsi rappresentare negli organismi condominiali da singoli titolari delle aziende stesse o loro aventi causa.

LEGENDA

Colonna 1

- millesimi di proprietà comuni del Condominio

Colonna 2

- millesimi di proprietà comuni del Condominio suddivisi per edificio

Colonna 3

- millesimi per riparto spese inerenti i lastrici solari

Colonna 4

- millesimi per riparto spese inerenti i tetti di copertura

Colonna 5

- millesimi per riparto spese inerenti le scale e ascensori dei vani A - B - C (Carrettini); del vano A1 (Biacca B); dei vani B1-C1 (Biacca C)

S. La f.
S. LA F.

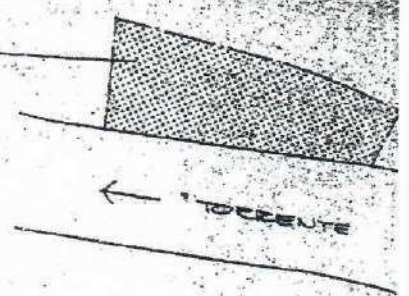
23

TABELLA MILLESIMALE DI RIPARTO

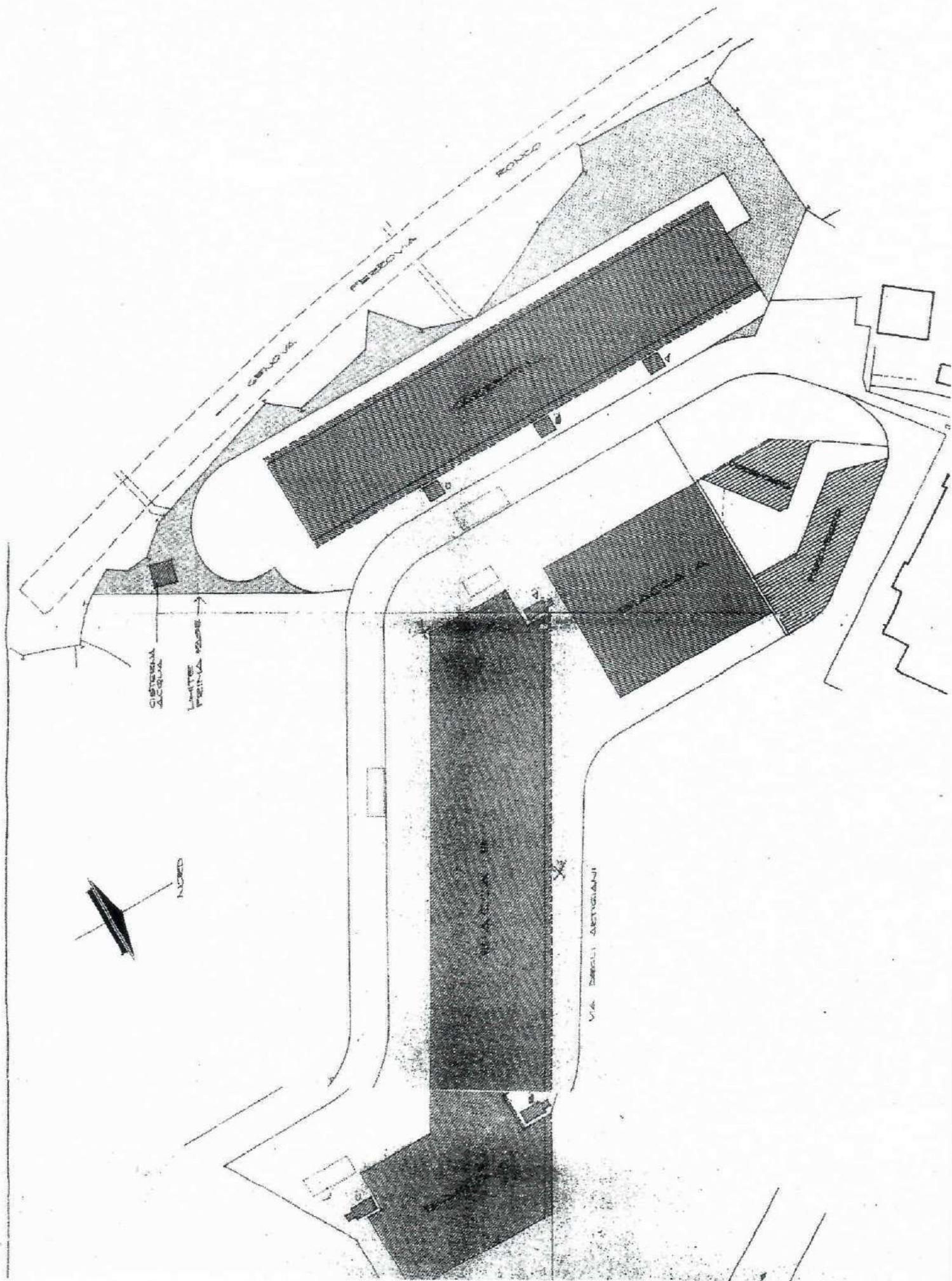
	Ed.	P U.n.	Colonna 1	Colonna 2	Colonna 3	Colonna 4	Colonna 5	
1	SALDOMECCANICA	B/a	T 23	17,64	134,64	253,25	122,30	-
2	FI.L.S. E.	B/a	T 20	16,98	129,60	247,85	114,46	-
3	OFF. PASTORINO	B/a	T 17	16,98	129,60	247,85	114,46	-
4	BIASETTON	B/a	T 55	17,78	135,70	251,05	123,72	-
5	SCM	B/a	I 24	15,50	118,30	-	131,99	-
6	CAPURRO & DORO	B/a	I 5	15,32	116,93	-	130,54	-
7	BIESESE	B/a	I 18	15,32	116,93	-	130,54	-
8	LIGURE MECCANICA	B/a	I 10	15,50	118,30	-	131,99	-
				1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
9	AURORA NEON	B/d	T 3	14,96	28,26	130,70	31,86	-
10	AERCONDOTTE	B/d	T 25	28,98	54,75	217,30	64,58	-
11	AUTOSERENA	B/b	T 16A	14,96	28,26	130,70	31,86	-
12	S.S.M. S.I.	B/b	T 16B	13,69	25,86	84,48	31,99	-
13	TORTORA	B/b	T 16C	13,69	25,86	84,48	31,99	-
14	FI.L.S.E.	B/d	T 33	28,70	54,22	216,47	63,87	-
15	TREX	B/b	T 1	24,64	46,55	135,87	58,88	6,55
16	FI.L.S.E.	B/b	I 29	55,22	104,33	-	156,50	227,00
17	SIERR. ALL.	B/b	I 57	23,23	43,89	-	65,83	95,45
18	PEECE	B/d	I 27B	10,82	20,44	-	30,65	44,45
19	IGOTERMICA	B/b	I 27A	12,16	22,97	-	34,48	50,00
20	CAR.MET.	B/b	I 8	21,83	41,24	-	61,88	89,75
21	CAPOTOSTI D.	B/d	2 7A	25,27	47,74	-	71,62	103,90
22	CAPOTOSTI M.	B/d	2 7	23,54	44,47	-	66,71	96,75
23	SAGLIETTI	B/b	2 30	12,65	23,90	-	35,85	52,00
24	O.M.P.	B/d	2 21	34,41	65,01	-	97,52	141,45
25	VARANI	B/d	2 31	22,56	42,62	-	63,93	92,70
				1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
26	S.A.G.E.	B/c	T 15	18,85	35,61	-	128,16	-
27	S.L.I.E.	B/c	T 38	45,31	85,60	-	340,89	-
28	LEASING A.	B/c	I 6	33,09	62,53	-	262,14	320,30
29	SGARBI	B/c	2 36A	32,00	60,47	-	180,98	428,70

GENOVA - BOLZANETO
F.I.L.S.E. FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO
ECONOMICO S.P.A.
CONSORZIO OPERATIVO VALPOLCEVERA I
PRIMA FASE
PLANIMETRIA SCHEMATICA
SCALA 1:1000


AREA DETANIALE
IN CONCESSIONE
PER DEPURATORE



STUDIO TECNICO



**Amministrazione Condominio
Centro Nord Ovest
Consorzio Operativo Valpolcevera
Via degli Artigiani - Via Albisola - Via Campoligure
Genova**



**Consuntivo spese ordinarie esercizio 2024 - 2025
Riparto consuntivo spese ordinarie esercizio 2024 - 2025**

**Preventivo spese ordinarie esercizio 2025 - 2026
Riparto preventivo spese ordinarie esercizio 2025 - 2026**

Relazione sintetica sul Rendiconto Consuntivo spese ordinarie esercizio 2024-2025 – Preventivo spese ordinarie esercizio 2025-2026

Preg.mi Sig.ri Condomini,

il Rendiconto Consuntivo spese ordinarie esercizio 2024-2025 – Preventivo spese ordinarie esercizio 2025-2026, che dovrà essere oggetto di valutazione della prossima Assemblea, riporta il seguito del Consuntivo spese esercizio 2023-2025, nel quale figura la definizione di contenzione con il precedente Amm.re con accredito al Condominio della somma di Euro 18.000,00 e nessun debito nei confronti del precedente, mentre resta in sospeso la definizione per la mediazione in corso sulle contestazioni rivolte ad Iren per addebiti non ritenuti corretti

nel dettaglio il Consuntivo delle spese per l'esercizio 2024-2025, chiuso al 30 giugno 2025, che dovrà essere oggetto di valutazione della prossima Assemblea, presenta un *saldo a debito per le spese ordinarie di 147.480,30*

1) ha sostenuto le seguenti spese ordinarie suddivise come sotto evidenziato:

A - Totale Spese Generali = € 159.966,06

B - Totale Spese Scale = € 1690,85

C - Totale Spese Ascensori = € 11.015,94

D - Totale Spese Acqua Antincedio = € 8762,56

E – Acqua a consumo = € 57.558,04

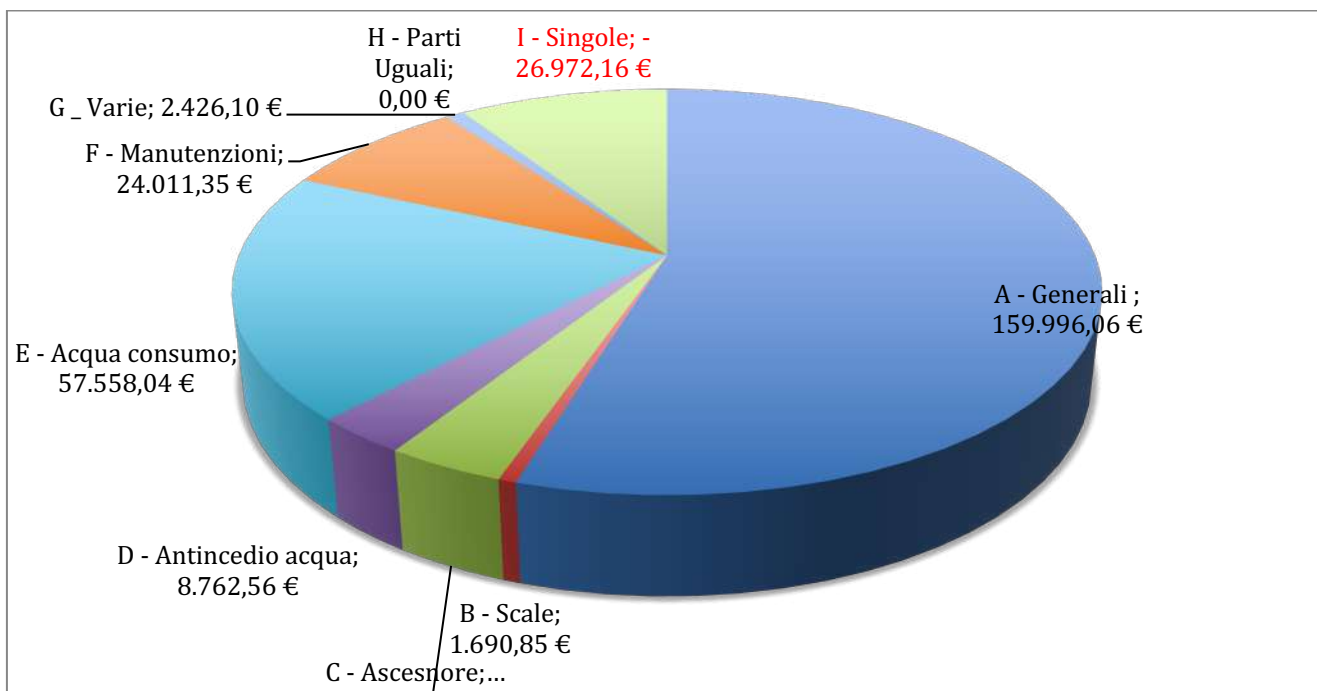
E - Totale Spese manutenzione impianto idrico = € 24.011,35

F - Totale Spese varie = € 2.426,10

G - Totale Spese parti uguali = € 0

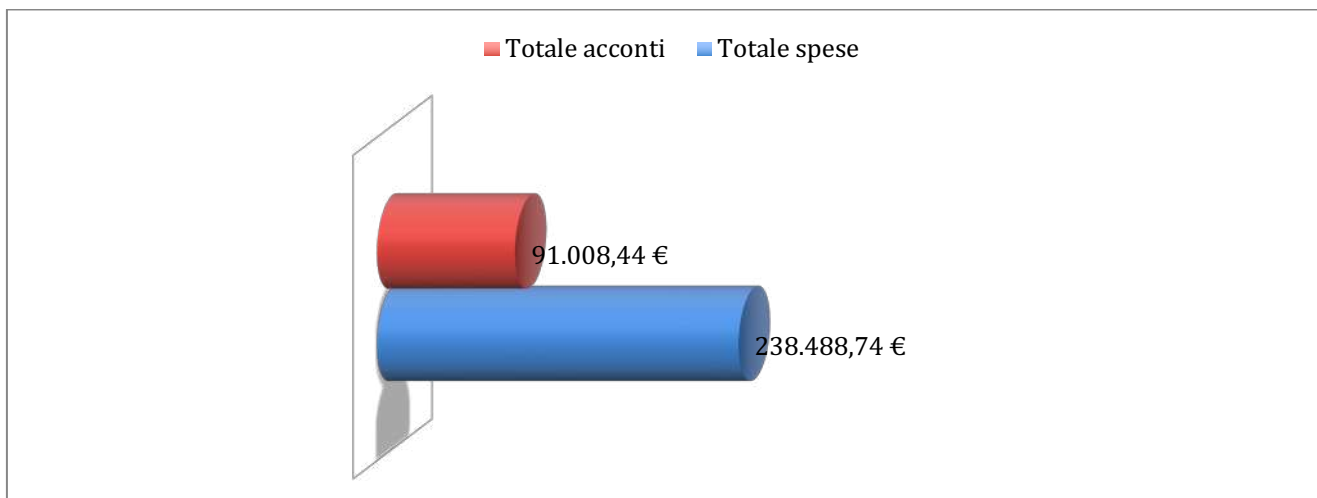
F - Totale Spese singole = € -26.972,16

TOTALE SPESE ORDINARIE CONSUNTIVO es. 2024-2025 = € 238.488,74



2) ha ricevuto un totale di versamenti ordinari pari ad € -394.917,85 , che hanno interamente coperto il saldo del precedente esercizio in € 303.909,41 , e, pertanto, risulta un *totale di acconti versati per l'esercizio 2024-25 di € - 91.008,44* .

Il saldo a debito ordinario è quindi di € 147.480,30 .



Al fine di consentire i giusti pagamenti, ed essendo in corso diverse azioni legali per il recupero dei crediti è stato sommato il preventivo spese 2025-2026 con il saldo suddiviso in 6 rate

Genova, 12 febbraio 2026

L'Amministratore
geom. Alberto Gallino

Amministrazione Condominio
CENTRO NORD OVEST
Consorzio Operativo Valpocevera
Via degli Artigiani - Via Albisola - Via Campoligure
Genova

Consuntivo spese ordinarie esercizio 2024- 2025

dal 01 luglio 2024 al 30 giugno 2025

A - SPESE GENERALI

1	Assicurazione Caseggiato - UnipolSai Assicurazioni SpA		22.782,37 €
		premio polizza assicurazione al 04.10.24	5.645,42 €
		premio polizza assicurazione al 04.01.25	5.645,42 €
		premio polizza assicurazione al 04.04.25	5.746,53 €
		premio polizza assicurazione al 04.07.25	5.745,00 €
2	Banca Passadore & C. SpA - spese tenuta conto, bolli, competenze e commissioni al 30.06.25		757,69 €
3	Comune di Genova - Canone Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche anno 2024		2.976,50 €
4	Geom. Alberto Gallino - pro forma del 15.01.26		10.858,00 €
		Emolumento Amministratore esercizio 2024- 2025	8.900,00 €
		IVA e previdenza per detto	1.958,00 €
5	Alberto Gallino - pro forma del 15.01.26		1.830,00 €
		Rimborso forfettario telefono, cancelleria, trasporti e spese varie	610,00 €
		Redazione ed invio CU e mod. 770 ad Agenzia delle Entrate	610,00 €
		oneri e spese transazione Dott. Pierluigi	610,00 €
		Oneri e spese per Assemblee Straordinarie e riunioni	0,00 €
6	La Portuale Srl - servizio di vigilanza		5.709,60 €
		fatt. n°589 del 30.07.24 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - luglio 2024	475,80 €
		fatt. n°679 del 21.08.24 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - agosto 2024	475,80 €
		fatt. n°768 del 30.09.24 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - settembre 2024	475,80 €
		fatt. n°860 del 31.10.24 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - ottobre 2024	475,80 €
		fatt. n°966 del 27.11.24 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - novembre 2024	475,80 €
		fatt. n°1049 del 31.12.24 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - dicembre 2024	475,80 €
		fatt. n° 6 del 28.01.25 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - gennaio 2025	475,80 €
		fatt. n°140 del 28.02.25 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - febbraio 2025	475,80 €
		fatt. n°230 del 31.03.25 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - marzo 2025	475,80 €
		fatt. n°303 del 30.04.25 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - aprile 2025	475,80 €
		fatt. n°412 del 27.05.25 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - maggio 2025	475,80 €
		fatt. n°502 del 25.06.25 - servizio apertura/chiusura cancelli, ronda armata, custodia chiavi - giugno 2025	475,80 €
7	Duferco Energia SpA - fornitura utenza Pod IT001E11718413 - impianto videosorveglianza		462,77 €
		periodo luglio 2024	39,62 €
		periodo agosto 2024	38,32 €
		periodo settembre 2024	39,62 €
		periodo ottobre 2024	40,12 €
		periodo novembre 2024	39,65 €
		periodo dicembre 2024	39,62 €
		periodo gennaio 2025	38,09 €
		periodo febbraio 2025	37,79 €
		periodo marzo 2025	37,73 €
		periodo aprile 2025	37,41 €
		periodo maggio 2025	37,40 €
		periodo giugno 2025	37,40 €
8	Duferco Energia SpA - fornitura utenza Pod IT001E11718414 - Illuminazione parti esterne e strada		5.743,47 €
		periodo luglio 2024	375,53 €
		periodo agosto 2024	425,79 €
		periodo settembre 2024	555,71 €
		periodo ottobre 2024	656,52 €
		periodo novembre 2024	442,63 €
		periodo dicembre 2024	505,56 €
		periodo gennaio 2025	645,98 €
		periodo febbraio 2025	589,01 €
		periodo marzo 2025	535,93 €
		periodo aprile 2025	355,47 €
		periodo maggio 2025	324,15 €
		periodo giugno 2025	331,19 €

9	Rebrora Costruzioni fattura 124 del 31.07.24 , sostutuzione plafoniera, pulizie strada, capitolato lavori videosorveglianza		2.244,80 €
10	spese per lettura contatori acqua		450,00 €
11	Avv.to Chiara Berardi		12.327,88 €
	fattura 2 del 27.03.24 -appello avverso sentenza Qcars	2.992,08 €	
	fattura 17 del 27.09.24 - mediazione Condominio - Assicurazione - Cosmetal	1.922,87 €	
	fattura 13 del 11.03.25 - vertenza Condominio - Perluigi - accordo di transazione	2.374,06 €	
	fattura 09 del 11.03.25 - mediazione Condominio - Immobiliare Centro	1.205,57 €	
	fattura 11 del 11.03.25 - attivita stragiudiziale Iren spa	289,12 €	
	fattura 20 del 04.07.25 - attivita stragiudiziale Iren spa	1.317,68 €	
	fattura 24 del 29.07.25 - acconto su ricorso per decreto ingiuntivo Q Cars	2.226,50 €	
12	Gruppo 101 - mediazione Dettore Codominio		1.054,90 €
13	definizione transazione Dott. Perluigi		-18.000,00 €
14	Arch. Alessandro Costa - fattura 8 anno 2025 del 19.06.25 relazione tecnica infiltrazioni Immobiliare Centro		834,00 €
15	Dott.sa Spagnoli Paola - fattura 19 anno 2025 del 19.04.25 relazione tecnica verifica catastali proprietà		312,00 €
16	Addebito temporaneo in attesa di sentenza su azione Legale Q Cras di Riccelli		28.655,33 €
17	Uruci Snc - manutenzione ed interventi		80.144,80 €
	fattura n°59 del 11.08.24 - interventi di sgombero e pulizia del verde con oneri di discarica	7.259,00 €	
	fattura n°10 del 17.02.25 - intervento in emergenza per sistemazione copertura sopratante pro. Ranieri Tonissi	6.710,00 €	
	fattura n°13 del 20.02.25 - intervento rimozione ingombrati ed oneri di discarica	2.318,00 €	
	fattura n°14 del 20.02.25 - intervento con autospurgo e lavaggio strada per versamento fognario	1.830,00 €	
	fattura n°15 del 20.02.25 - intervento per infiltrazioni proprietà Signorello	1.464,00 €	
	fattura n°16 del 02.03.25 - interventodi messa in sicurezza con riprese e ripristino soffitto tunnel	3.660,00 €	
	fattura n°17 del 02.03.25 - interventi taglio erba e trasporti a discarica	2.196,00 €	
	fattura n°20 del 10.03.25 - intervento con scavo per riparazione tubazione acqua proprietà Isolanti	1.464,00 €	
	fattura n°21 del 14.10.23 - intervento ripresa asfalti e chiusura buche su strada	3.050,00 €	
	fattura n°26 del 03.04.25 - Intervento rifacimento porzioni impemeabilizzazioni copertura soprastante Pescetta	5.673,00 €	
	fattura n°27 del 04.04.25 - intervento rifacimento giunti elastici prospetti Ranieri Tonissi e Rina, con cestello	2.147,20 €	
	fattura n°28 del 05.04.25 - interventi rifacimenti scarichi prossimita Balilla per infiltrazioni pro Repetto	2.138,00 €	
	fattura n°29 del 08.04.25 - intervento su canali scarico e ripresa impemeabilizzazioni proprietà Santagata	2.745,00 €	
	fattura n°31 del 14.04.25 - sgomberi e rimozioni e trasporti a discarica rifiuti via Artigiani	2.196,00 €	
	fattura n°35 del 14.04.25 - taglio verde e traspori a discarica	2.257,00 €	
	fattura n°40 del 12.05.25 - interventi sistemazione scarichi e ripresa canale scarico civico 97 via Albisola	1.769,00 €	
	fattura n°41 del 12.05.25 - interventi sgomberi e pulizie con pulizia prospetti tratto Via Albisola	1.952,00 €	
	fattura n°45 del 29.05.25 - iintervento con scavatore per riparazione tratto di mt 12 tubazione acqua	4.514,00 €	
	fattura n°46 del 29.05.25 - interventi ripresa asflati e chiusura buche	2.318,00 €	
	fattura n°48 del 07.06.25 - interventi rifacimento impermeabilizzazioni terrazzo Repetto, per infiltrazioni sottosto	3.904,00 €	
	fattura n°49 del 07.06.25 - interventi messa in sicurezza e ripristino scala con opere di fabbro - scala Repetto	4.270,00 €	
	fattura n°57 del 01.07.25 - interventi sgomberi e pulizie sui piazzali	2.745,00 €	
	fattura n°58 del 01.07.25 - potature piante , puliza del verte trasporto e smaltimento a discarica	7.295,60 €	
	fattura n°61 del 07.06.25 - interventimessa in sicurezza e riprstinio scala con opere di fabbro - scala Rossi	4.270,00 €	
18	Tecknoambiente snc- fatt. n°4153 del 01.04.25 - verifiche amianto - anno 2025		106,75 €
19	Tecknoambiente snc- fatt. n°3838 3839 4264 - deratizzazioni		318,20 €
20	Egea Scarl - fatt. n°950 del 11.12.23 - pacchetto censimento amianto e deratizzazione - anno 2023		427,00 €
TOTALE SPESE GENERALI DA RIPARTIRE			159.996,06 €

B - SPESE SCALE

1	Duferco Energia SpA - fornitura utenza Pod IT001E11718412 - ascensori e scale		3.404,07 €
	periodo luglio 2024	293,04 €	
	periodo agosto 2024	230,31 €	
	periodo settembre 2024	327,69 €	
	periodo ottobre 2024	345,10 €	
	periodo novembre 2024	285,29 €	
	periodo dicembre 2024	307,29 €	
	periodo gennaio 2025	346,93 €	
	periodo febbraio 2025	315,00 €	
	periodo marzo 2025	300,26 €	
	periodo aprile 2025	218,18 €	
	periodo maggio 2025	211,82 €	
	periodo giugno 2025	223,16 €	
2	a dedurre quote di competenza singolo uso		-2.689,22 €
	a dedurre energia elettrica forza motrice ascensori blocco Carrettini - 60% totale spesa	-2.042,44 €	
	a dedurre consumo fisso energia elettrica ascensori blocco Biacca A1-B1 - 6% totale spesa	-204,24 €	
	a dedurre consumo fisso energia elettrica ascensori blocco Biacca C1 - 13% totale spesa	-442,53 €	

3	Global Service srl fattura 1318 del 30.06.25 - intervento pulizia straordinaria scale		976,00 €
	fattura 453 del 17.03.25 - intervento pulizia straordinaria scale	488,00 €	
	fattura 1318 del 30.06.25 - intervento pulizia straordinaria scale	488,00 €	
TOTALE SPESE SCALE DA RIPARTIRE			1.690,85 €
C - SPESE ASCENSORI			
1	ditta Filippo Rolla srl		3.954,68 €
	fattura 5218 del 04.04.24 canone manutenzione e servizio telesoccorso al 30.06.24	845,46 €	
	fattura 6274 del 31.04.25 collaudo semestrale	201,30 €	
	fattura 8708 del 08.07.24. canone manutenzione e servizio telesoccorso al 30.09.24	845,46 €	
	fattura 11573 del 04.10.24 canone manutenzione e servizio telesoccorso al 31.12.24	889,38 €	
	fattura 13531 del 23.12.24 collaudo semestrale	201,30 €	
	fattura 2153 del 22.01.25 canone manutenzione e telesoccorso al 31.03.25	889,38 €	
	fattura 2527 del 22.01.25 interventi su protezione operatore porte cabina, prove e collaudi	82,40 €	
2	ditta Eco Certificazioni spa		504,64 €
	fattura 08686 del 27.02.25 verifiche periodiche	504,64 €	
3	Uruci Snc - manutenzione ed interventi		3.867,40 €
	fattura n°30 del 10.04.25 - fornitura e posa manigli anti-paccico e modifica lucchetti torre 1	1.671,40 €	
	fattura n°31 del 10.04.25 - intervento sistemazione copertura passerella collegamento eseguito con cestello	2.196,00 €	
4	Addebito quote di competenza singolo uso		2.689,22 €
	Quota energia elettrica forza motrice ascensori blocco Carrettini - 60% totale spesa	2.042,44 €	
	Quota energia elettrica ascensori blocco Biacca A1-B1 - 6% totale spesa	204,24 €	
	Quota energia elettrica ascensori blocco Biacca C1 - 13% totale spesa	442,53 €	
TOTALE SPESE ASCENSORI DA RIPARTIRE			11.015,94 €
D - SPESE ACQUA ANTINCENDIO			
1	Iren Acqua SpA - codice Pdf 01002524074100		8.762,56 €
	fattura giugno - agosto 2024 del 10.09.24	1.118,35 €	
	fattura settembre - novembre 2024 del 06.12.24	1.111,00 €	
	fattura dicembre - gennaio 2025 del 11.03.25 - CONTESTATA AD IREN Euro 20.602,96	0,00 €	
	fattura conguaglio del 11.03.25	5.103,79 €	
	fattura marzo - maggio 2025 del 05.06.2025	1.429,42 €	
TOTALE SPESE ACQUA ANTINCENDIO DA RIPARTIRE			8.762,56 €
E - SPESE ACQUA a CONSUMO			
1	Iren Acqua SpA - codice Pdf 01002524074101		57.558,04 €
	fattura maggio - giugno 2024 del 05.07.2024	10.543,44 €	
	fattura luglio agosto 2024 del 05.09.2024	9.374,15 €	
	fattura settembre - ottobre 2024 del 13.11.24	9.253,85 €	
	fattura novembre - dicembre 2024 del 09.01.25	10.777,86 €	
	fatture gennaio - febbraio 2025 del 05.03.2025	4.887,96 €	
	fattura conguaglio del 30.05.25	654,80 €	
	fattura marzo - aprile 2025 del 09.05.2025	12.065,98 €	
TOTALE SPESE ACQUA a CONSUMO DA RIPARTIRE			57.558,04 €
	Totale spesa consumo acqua da tariffa Iren Acqua 1 mc = € 4,93 (compresa Iva)	28.195,70 €	
	Totale spesa Quota Fissa impegno Acquedotto (in parti uguali tra tutti)	26,58 €	
	Totale spesa esuberanti consumi acqua da letture effettuate	29.335,76 €	
	Totale deposito cauzionale versato (in parti uguali tra tutti)	38.576,88 €	
F - SPESE MANUTENZIONE IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO-ELETRICO			
1	Uruci Snc - manutenzione ed interventi		11.590,00 €
	fattura n°9 del 11.02.25 - intervento per ricerca perdita impianto antincendio Via Atrigiani con scavo e rip	6.100,00 €	
	fattura n°24 del 23.04.25 - intervento su tratto tubazione antincendio in proprietà Bedimensional	5.490,00 €	
2	Geom. Alberto Gallino - pro forma del 15.01.26		10.858,00 €
	Emolumento Amministratore esercizio 2024 - 2025	8.900,00 €	
	IVA e previdenza per detto	1.958,00 €	
3	Molajoni Liguria Srl		1.563,35 €
	fatture 2521 e 1296 - servizi di controllo annuali impianti ed interventi	1.168,44 €	
	fattura 1283 interventi su visita programmata aprile 2024	394,91 €	
TOTALE SPESE MANUTENZIONE IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO-ELETRICO DA RIPARTIRE			24.011,35 €

G - SPESE VARIE AMMINISTRAZIONE in PARTI UGUALI

1	Alberto Gallino - pro forma del 15.01.26		2.196,00 €
	Oneri redazione e stampa rendiconto ordinario	610,00 €	
	Oneri redazione e stampa verbali assemblee e riunioni	305,00 €	
	Oneri spese gestione registro privacy e registro documenti	976,00 €	
	Oneri redazione e stampa avvisi pagamento	305,00 €	
2	Spese postali, comunicazioni varie, solleciti		230,10 €
	La nuova posta - spese postali 24.01.25	169,40 €	
	La nuova posta - spese postali 05.02.26	32,20 €	
	La nuova posta - spese postali 30.06.25	28,50 €	
TOTALE SPESE VARIE AMMINISTRAZIONE in PARTI UGUALI			2.426,10 €

H - SPESE in PARTI UGUALI

1			0,00 €
TOTALE SPESE in PARTI UGUALI			0,00 €

I - SPESE SINGOLE

<u>Biacca A</u>			
	Via degli Artigiani 94 - SALDOMECCANICA Srl		0,00 €
	Via degli Artigiani 96 - SALDOMECCANICA Srl		0,00 €
	Via degli Artigiani 92 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl		0,00 €
	Via degli Artigiani 90 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl		0,00 €
	Via Campoligure 4 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc		0,00 €
	Via Campoligure 6 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc		0,00 €
	Via Campoligure 8 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc		0,00 €
	Via Campoligure 10 - LIGUR MECCANICA Srl / COSMETAL Snc		0,00 €
<u>Biacca B</u>			
	Via degli Artigiani 72 - FUTURA SERVICE Srl		0,00 €
	Via degli Artigiani 74 - IMMOBILIARE CENTRO Srl		0,00 €
	Via degli Artigiani 76 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl		0,00 €
	Via degli Artigiani 78 - BRUMAR Srl		0,00 €
	Via degli Artigiani 80 - ZINCATURA E METALLI SpA		0,00 €
	Via degli Artigiani 82 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl		0,00 €
	Via degli Artigiani 84-86 - SSM Srl-RINA SpA		0,00 €
	Via degli Artigiani 88 - B.F. Srl-ISOLANTI Srl		0,00 €
	Via Campoligure 24-30 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl		0,00 €
	Via Campoligure 32 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl		0,00 €
	Via Campoligure 20-22 - SERR.ALL.		0,00 €
	Via Campoligure 18 - SIBA Snc		0,00 €
	Via Campoligure 16 - REBORA COSTRUZIONI Snc		0,00 €
	Via Campoligure 14 - ARCHI LEASING Srl	a dedurre consumo acqua int 12	-52,08 €
	Via Campoligure 12 - TRANSERUOPA EXPRESS	quota consumo acqua int 12	52,08 €
	Via Albisola 56 - PRUZZO RENATO & C. Sas		0,00 €
	Via Albisola 58 - PRUZZO RENATO & C. Sas		0,00 €
	Via Albisola 60-62 - SEMA Srls		0,00 €
	Via Albisola 54 - EL MA Snc		0,00 €
	sollecito di pagamento del 20.05.25		24,40 €
	sollecito di pagamento del 18.06.25		24,40 €
	Via Albisola 52 - JUPITER Sas		0,00 €
	Via Albisola 48-50 - RAFFAELLA Sas		0,00 €
	Via Albisola 44 - RIVIERA FORNI Snc		0,00 €
	sollecito di pagamento del 20.05.25		24,40 €
	sollecito di pagamento del 18.06.25		24,40 €
	Via Albisola 46 - ROSSIMMOBILIARE Srl		0,00 €

Biacca C		
Via degli Artigiani 60-62-64 - RICCELLI Orestina		0,00 €
Stomo quote di competenza precedente gestione Q Cars - fallimento Riccelli		-28.655,33 €
Via degli Artigiani 66 bis - GENOVA INDUSTRIE NAVALI spa		0,00 €
Via degli Artigiani 66 - GENOVA INDUSTRIE NAVALI spa		0,00 €
Via Campoligure 34-36-38 - SCERNI LOGISTICS Srl		0,00 €
Avv.to Chiara Berardi - attività stragiudiziale di sollecito		150,00 €
Via Albisola 68 - RANIERI TONISSI SpA		0,00 €
Via Albisola 64-66 - UPWARE Srl		0,00 €
Carrettini		
Via Albisola 21-23 - ART.ALL. Snc		0,00 €
sollecito di pagamento del 20.05.25		24,40 €
sollecito di pagamento del 18.06.25		24,40 €
Via Albisola 25 - COSMETAL Snc		0,00 €
sollecito di pagamento del 20.05.25		24,40 €
sollecito di pagamento del 18.06.25		24,40 €
Via Albisola 27 - AXEL srl		0,00 €
Via Albisola 29 - SIGNORELLO ANTONIO		0,00 €
Via Albisola 31 - MAX SIGNORELLO TATTOO SUPPLY Srl		0,00 €
Via Albisola 33 - EDILGE Costruzioni srl		0,00 €
Via Albisola 35 - SANTAGATA 1907 SpA		0,00 €
Via Albisola 37 - SANTAGATA 1907 SpA		0,00 €
Via Albisola 39-41-43 - SANTAGATA 1907 SpA		0,00 €
Via Albisola 57 - BARDELLA ALESSANDRA		0,00 €
Via Albisola 55 - FILIPPO ROLLA Srl		0,00 €
Via Albisola 53 - S.R.G. Genova srl		0,00 €
Via Albisola 51 - PNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS SpA		0,00 €
Via Albisola 49 - PNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS SpA		0,00 €
Via Albisola 47 - EUREKA Srl		0,00 €
Via Albisola 45 - HIRAM SpA		0,00 €
Via Albisola 101 - SUPERMERCATO del COLORE Srl		0,00 €
Via Albisola 99 - Farmacia PESCIOTTO SRL		0,00 €
Via Albisola 97-97A - MARCELLO BELLI Srl		0,00 €
Avv.to Chiara Berardi - piano di rientro stragiudiziale		200,00 €
Via Albisola 95-95A - THEMEI AUTOMAZIONE Srl		0,00 €
Via Albisola 91-93 - GRAMZETA Sas		0,00 €
Via Albisola 89-89B - ROSSO CORSA ITALIA Srl		0,00 €
Via Albisola 85-87 - ANGIUS FEDERICO		0,00 €
Via Albisola 79 - BEDIMENSIONAL SpA		0,00 €
Via Albisola 83B - SANTAGATA 1907 SpA		0,00 €
Via Albisola 83A - SANTAGATA 1907 SpA		0,00 €
Via Albisola 89B - FERRARI FABIO		0,00 €
Avv.to Chiara Berardi - ricorso per decreto ingiuntivo		1.137,97 €
Via Albisola 95B - VOTTERO TERESA		0,00 €
Via Albisola 97B - CAUDA MICHELE		0,00 €
Via Albisola 97C - DATAGEST Srl		0,00 €
Via Albisola 83 - SANTAGATA 1907 SpA		0,00 €
Via Albisola 81 - ELLE PI Ss		0,00 €
CONSORZIO OPERATIVO VALPOLCEVERA		0,00 €
TOTALE SPESE SINGOLE		-26.972,16 €

Riepilogo generale spese ordinarie esercizio 2024-2025

A - TOTALE SPESE GENERALI	159.996,06 €
B - TOTALE SPESE SCALE	1.690,85 €
C - TOTALE SPESE ASCENSORE	11.015,94 €
D - TOTALE SPESE ACQUA ANTINCENDIO	8.762,56 €
E - TOTALE SPESE ACQUA a CONSUMO	57.558,04 €
F - TOTALE SPESE MANUTENZIONE IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO-ELETTRICO	24.011,35 €
G - TOTALE SPESE VARIE AMMINISTRAZIONE in PARTI UGUALI	2.426,10 €
H - SPESE in PARTI UGUALI	0,00 €
I - TOTALE SPESE SINGOLE	-26.972,16 €
TOTALE SPESE ORDINARIE ESERCIZIO 2024-2025	238.488,74 €

Riepilogo versamenti ordinari esercizio 2024-2025

Condomino	Totale versamenti eseguiti	Saldo es. 2023-2024	Importi in acconto
Biacca A			
Via degli Artigiani 94 - SALDOMECCANICA Srl	-7.130,00 €	4.581,77 €	-2.548,23 €
Via degli Artigiani 96 - SALDOMECCANICA Srl	-4.860,00 €	3.381,52 €	-1.478,48 €
Via degli Artigiani 92 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl	-6.525,00 €	3.684,23 €	-2.840,77 €
Via degli Artigiani 90 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl	-6.725,00 €	3.784,10 €	-2.940,90 €
Via Campoligure 4 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	-6.060,00 €	2.402,16 €	-3.657,84 €
Via Campoligure 6 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	-6.510,00 €	2.937,00 €	-3.573,00 €
Via Campoligure 8 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	-9.510,00 €	5.861,87 €	-3.648,13 €
Via Campoligure 10 - LIGUR MECCANICA Srl / COSMETAL Snc	-1.640,00 €	6.311,68 €	4.671,68 €
Biacca B			
Via degli Artigiani 72 - FUTURA SERVICE Srl	-6.540,00 €	2.297,18 €	-4.242,82 €
Via degli Artigiani 74 - IMMOBILIARE CENTRO Srl	-4.320,00 €	614,69 €	-3.705,31 €
Via degli Artigiani 76 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl	-5.400,00 €	3.072,43 €	-2.327,57 €
Via degli Artigiani 78 - BRUMAR Srl	-4.900,00 €	3.887,48 €	-1.012,52 €
Via degli Artigiani 80 - ZINCATURA E METALLI SpA	-3.250,00 €	688,93 €	-2.561,07 €
Via degli Artigiani 82 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl	-4.500,00 €	1.358,56 €	-3.141,44 €
Via degli Artigiani 84-86 - SSM Srl-RINA SpA	-10.680,00 €	3.137,93 €	-7.542,07 €
Via degli Artigiani 88 - B.F. Srl-ISOLANTI Srl	-8.575,00 €	8.658,14 €	83,14 €
Via Campoligure 24-30 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl	-12.950,00 €	3.673,98 €	-9.276,02 €
Via Campoligure 32 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl	-5.160,00 €	1.937,06 €	-3.222,94 €
Via Campoligure 20-22 - SERR.ALL.	-9.180,00 €	2.896,98 €	-6.283,02 €
Via Campoligure 18 - SIBA Snc	-4.410,00 €	1.583,03 €	-2.826,97 €
Via Campoligure 16 - REBORA COSTRUZIONI Snc	-5.540,00 €	4.937,28 €	-602,72 €
Via Campoligure 14 - ARCHI LEASING Srl	-3.350,00 €	641,42 €	-2.708,58 €
Via Campoligure 12 - TRANSERUOPA EXPRESS	-810,00 €	-2.499,66 €	-3.309,66 €
Via Albisola 56 - PRUZZO RENATO & C. Sas	-5.070,00 €	1.719,19 €	-3.350,81 €
Via Albisola 58 - PRUZZO RENATO & C. Sas	-5.070,00 €	1.601,39 €	-3.468,61 €
Via Albisola 60-62 - SEMA Srls	-7.100,00 €	2.387,36 €	-4.712,64 €
Via Albisola 54 - EL MA Snc	-7.050,00 €	3.854,00 €	-3.196,00 €
Via Albisola 52 - JUPITER Sas	-5.010,00 €	2.216,71 €	-2.793,29 €
Via Albisola 48-50 - RAFFAELLA Sas	-11.730,00 €	4.883,81 €	-6.846,19 €
Via Albisola 44 - RIVIERA FORNI Snc	-9.000,00 €	11.736,62 €	2.736,62 €
Via Albisola 46 - ROSSIMMOBILIARE Srl	-5.280,00 €	1.814,48 €	-3.465,52 €
Biacca C			
Via degli Artigiani 60-62-64 - RICCELLI Orestina	-6.366,00	34.661,73 €	28.295,73 €
Via degli Artigiani 66 bis - GENOVA INDUSTRIE NAVALI spa	-8.013,79	2.417,72 €	-5.596,07 €
Via degli Artigiani 66 - GENOVA INDUSTRIE NAVALI spa	-7.964,01	2.192,50 €	-5.771,51 €
Via Campoligure 34-36-38 - SCERNI LOGISTICS Srl	-17.925,00	11.324,99 €	-6.600,01 €
Via Albisola 68 - RANIERI TONISSI SpA	-15.270,00	5.250,34 €	-10.019,66 €
Via Albisola 64-66 - UPWARE Srl	-8.940,25	3.169,89 €	-5.770,36 €
Carrettini			
Via Albisola 21-23 - ART.ALL. Snc	0,00 €	17.423,47 €	17.423,47 €
Via Albisola 25 - COSMETAL Snc	-1.120,00 €	4.207,16 €	3.087,16 €
Via Albisola 27 - AXEL srl	-3.900,00 €	1.543,04 €	-2.356,96 €
Via Albisola 29 - SIGNORELLO ANTONIO	-1.880,00 €	3.065,80 €	1.185,80 €
Via Albisola 31 - MAX SIGNORELLO TATTOO SUPPLY Srl	-3.960,00 €	3.770,95 €	-189,05 €
Via Albisola 33 - EDILGE Costruzioni srl	-4.710,00 €	1.751,03 €	-2.958,97 €

Via Albisola 35 - SANTAGATA 1907 SpA	-5.490,00 €	2.482,99 €	-3.007,01 €
Via Albisola 37 - SANTAGATA 1907 SpA	-4.350,00 €	1.957,70 €	-2.392,30 €
Via Albisola 39-41-43 - SANTAGATA 1907 SpA	-10.290,00 €	3.584,50 €	-6.705,50 €
Via Albisola 57 - BARDELLA ALESSANDRA	-1.800,00 €	1.261,81 €	-538,19 €
Via Albisola 55 - FILIPPO ROLLA Srl	-3.539,65 €	1.237,11 €	-2.302,54 €
Via Albisola 53 - S.R.G. Genova srl	-2.400,00 €	-377,79 €	-2.777,79 €
Via Albisola 51 - PNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS SpA	-9.930,00 €	2.650,14 €	-7.279,86 €
Via Albisola 49 - PNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS SpA	-10.080,00 €	2.728,78 €	-7.351,22 €
Via Albisola 47 - EUREKA Srl	-11.970,00 €	6.859,69 €	-5.110,31 €
Via Albisola 45 - HIRAM SpA	-3.600,00 €	1.265,91 €	-2.334,09 €
Via Albisola 101 - SUPERMERCATO del COLORE Srl	-4.629,47 €	1.403,45 €	-3.226,02 €
Via Albisola 99 - Farmacia PESCIOTTO SRL	-3.368,06 €	2.451,41 €	-916,65 €
Via Albisola 97-97A - MARCELLO BELLI Srl	-9.100,00 €	12.759,46 €	3.659,46 €
Via Albisola 95-95A - THEMEI AUTOMAZIONE Srl	-6.840,00 €	3.066,55 €	-3.773,45 €
Via Albisola 91-93 - GRAMZETA Sas	-11.040,00 €	4.788,64 €	-6.251,36 €
Via Albisola 89-89B - ROSSO CORSA ITALIA Srl	-4.000,00 €	4.243,88 €	243,88 €
Via Albisola 85-87 - ANGIUS FEDERICO	0,00 €	7.061,40 €	7.061,40 €
Via Albisola 79 - BEDIMENSIONAL SpA	-4.230,00 €	1.839,20 €	-2.390,80 €
Via Albisola 83B - SANTAGATA 1907 SpA	-1.710,00 €	1.113,89 €	-596,11 €
Via Albisola 83A - SANTAGATA 1907 SpA	-3.330,00 €	1.676,00 €	-1.654,00 €
Via Albisola 89B - FERRARI FABIO	0,00 €	20.435,03 €	20.435,03 €
Via Albisola 95B - VOTTERO TERESA	-2.190,00 €	1.350,52 €	-839,48 €
Via Albisola 97B - CAUDA MICHELE	-1.470,00 €	755,90 €	-714,10 €
Via Albisola 97C - DATAGEST Srl	-1.986,62 €	1.096,79 €	-889,83 €
Via Albisola 83 - SANTAGATA 1907 SpA	-3.690,00 €	1.864,23 €	-1.825,77 €
Via Albisola 81 - ELLE PI Ss	0,00 €	1.460,28 €	1.460,28 €
CONSORZIO OPERATIVO VALPOLCEVERA	0,00 €	22.070,00 €	22.070,00 €
TOTALE VERSAMENTI	-394.917,85 €	303.909,41 €	-91.008,44 €

Riepilogo generale consuntivo spese e versamenti esercizio ordinario 2024-2025

1 - Totale spese ordinarie sostenute	238.488,74 €
2 - Totale versamenti ordinari in acconto	-91.008,44 €
SALDO ESERCIZIO ORDINARIO 2024-2025	147.480,30 €

Amministrazione Condominio
CENTRO NORD OVEST
Consorzio Operativo Valpocevera
Via degli Artigiani - Via Albisola - Via Campoligure
Genova

Preventivo spese ordinarie esercizio 2025 - 2026

dal 01 luglio 2025 al 30 giugno 2026

A - TOTALE SPESE GENERALI	165.000,00 €
B - TOTALE SPESE SCALE	2.000,00 €
C - TOTALE SPESE ASCENSORE	11.000,00 €
D - TOTALE SPESE ACQUA ANTINCENDIO	5.000,00 €
E - TOTALE SPESE ACQUA a CONSUMO	65.000,00 €
F - TOTALE SPESE MANUTENZIONE IMPIANTO IDRICO-ANTINCENDIO-ELETTRICO	25.000,00 €
G - TOTALE SPESE VARIE AMMINISTRAZIONE in PARTI UGUALI	2.500,00 €
H - TOTALE SPESE in PARTI UGUALI	2.500,00 €
8 - TOTALE SPESE SINGOLE	0,00 €

Totale spesa consumo acqua da tariffa Iren Acqua 1 mc = € 4,93 (compresa Iva)	28.195,70 €
Totale spesa Quota Fissa impegno Acquedotto	26,58 €
Totale spesa esuberanti consumi acqua da letture effettuate	36.777,72 €

TOTALE PREVENTIVO SPESE ORDINARIE ESERCIZIO 2025 - 2026

278.000,00 €

Comparazione Consuntivo es. 2024-2025 / Preventivo es. 2025-2026

	CONSUNTIVO es. 2024 - 2025	PREVENTIVO es. 2025 - 2026
A - TOTALE SPESE GENERALI	159.996,06 €	165.000,00 €
B - TOTALE SPESE SCALE	1.690,85 €	2.000,00 €
C - TOTALE SPESE ASCENSORE	11.015,94 €	11.000,00 €
D - TOTALE SPESE ACQUA ANTINCENDIO	8.762,56 €	5.000,00 €
E - TOTALE SPESE ACQUA a CONSUMO	57.558,04 €	65.000,00 €
F - TOTALE SPESE MANUT.IMP. IDRICO-ANTINCENDIO-ELETTRICO	24.011,35 €	25.000,00 €
G - TOTALE SPESE VARIE AMMINISTRAZIONE in PARTI UGUALI	2.426,10 €	2.500,00 €
H - SPESE in PARTI UGUALI	0,00 €	2.500,00 €
I - TOTALE SPESE SINGOLE	-26.972,16 €	0,00 €
TOTALI SPESE ORDINARIE	238.488,74 €	278.000,00 €

RIPARTO CONSUNTIVO SPESE ORDinarie e VERSAMENTI esercizio 2024-2025

int. condominio	A - Generali		B - Scale		C - Ascensore		D - Antincendio		E - Acqua a Consumo quota consumo		E - Acqua a Consumo in parti uguali		E - Acqua a Consumo quota esubero		F - Manutenzioni Imp.		G - Varie Amm.		G - Parti Uguali		H - Personali	TOTALE SPESE	ACCONTI	SALDO	condominio
	m/m	importi	m/m	importi	m/m	importi	m/m	importi	mc	importi	quote	importi	m/m	importi	m/m	importi	quote	importi	quote	importi					
Biacca A																									Biacca A
Via degli Artigiani 94 - SALDOMECCANICA Srl	17,64	2.822,33	0,00	0,00	0,00	0,00	17,64	154,57	31	127,10	1	0,39	17,64	520,98	17,64	423,56	1	35,16	1	0,00	0,00	4.084,10	-2.548,23	1.535,87 €	Via degli Artigiani 94 - SALDOMECCANICA Srl
Via degli Artigiani 96 - SALDOMECCANICA Srl	16,98	2.716,73	0,00	0,00	0,00	0,00	16,98	148,79	185	758,50	1	0,39	16,98	501,49	16,98	407,71	1	35,16	1	0,00	0,00	4.568,78	-1.478,48	3.090,30 €	Via degli Artigiani 96 - SALDOMECCANICA Srl
Via degli Artigiani 92 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl	16,98	2.716,73	0,00	0,00	0,00	0,00	16,98	148,79	8	32,80	1	0,39	16,98	501,49	16,98	407,71	1	35,16	1	0,00	0,00	3.843,08	-2.840,77	1.002,31 €	Via degli Artigiani 92 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl
Via degli Artigiani 90 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl	17,78	2.844,73	0,00	0,00	0,00	0,00	17,78	155,80	245	1.004,50	1	0,39	17,78	525,12	17,78	426,92	1	35,16	1	0,00	0,00	4.992,62	-2.940,90	2.051,72 €	Via degli Artigiani 90 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl
Via Campoligure 4 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	15,50	2.479,94	0,00	0,00	0,00	0,00	15,50	135,82	44	180,40	1	0,39	15,50	457,78	15,50	372,18	1	35,16	1	0,00	0,00	3.661,67	-3.657,84	3,83 €	Via Campoligure 4 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc
Via Campoligure 6 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	15,32	2.451,14	0,00	0,00	0,00	0,00	15,32	134,24	15	61,50	1	0,39	15,32	452,46	15,32	367,85	1	35,16	1	0,00	0,00	3.502,75	-3.573,00	-70,25 €	Via Campoligure 6 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc
Via Campoligure 8 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	15,32	2.451,14	0,00	0,00	0,00	0,00	15,32	134,24	28	114,80	1	0,39	15,32	452,46	15,32	367,85	1	35,16	1	0,00	0,00	3.556,05	-3.648,13	-92,08 €	Via Campoligure 8 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc
Via Campoligure 10 - LIGUR MECCANICA Srl / COSMETAL Srl	15,50	2.479,94	0,00	0,00	0,00	0,00	15,50	135,82	20	82,00	1	0,39	15,50	457,78	15,50	372,18	1	35,16	1	0,00	0,00	3.563,27	4.671,68	8.234,95 €	Via Campoligure 10 - LIGUR MECCANICA Srl / COSMETAL Srl
Biacca B																									Biacca B
Via degli Artigiani 72 - FUTURA SERVICE Srl	14,73	2.356,74	0,00	0,00	0,00	0,00	14,73	129,07	5	20,50	1	0,39	14,73	435,04	14,73	353,69	1	35,16	1	0,00	0,00	3.330,59	-4.242,82	-912,23 €	Via degli Artigiani 72 - FUTURA SERVICE Srl
Via degli Artigiani 74 - IMMOBILIARE CENTRO Srl	14,73	2.356,74	0,00	0,00	0,00	0,00	14,73	129,07	54	221,40	1	0,39	14,73	435,04	14,73	353,69	1	35,16	1	0,00	0,00	3.531,49	-3.705,31	-173,82 €	Via degli Artigiani 74 - IMMOBILIARE CENTRO Srl
Via degli Artigiani 76 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl	14,49	2.318,34	0,00	0,00	0,00	0,00	14,49	126,97	53	217,30	1	0,39	14,49	427,95	14,49	347,92	1	35,16	1	0,00	0,00	3.474,04	-2.327,57	1.146,47 €	Via degli Artigiani 76 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl
Via degli Artigiani 78 - BRUMAR Srl	14,96	2.393,54	0,00	0,00	0,00	0,00	14,96	131,09	20	82,00	1	0,39	14,96	441,83	14,96	359,21	1	35,16	1	0,00	0,00	3.443,22	-1.012,52	2.430,70 €	Via degli Artigiani 78 - BRUMAR Srl
Via degli Artigiani 80 - ZINCATURA E METALLI SpA	13,69	2.190,35	0,00	0,00	0,00	0,00	13,69	119,96	22	90,20	1	0,39	13,69	404,32	13,69	328,72	1	35,16	1	0,00	0,00	3.169,10	-2.561,07	608,03 €	Via degli Artigiani 80 - ZINCATURA E METALLI SpA
Via degli Artigiani 82 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl	13,69	2.190,35	0,00	0,00	0,00	0,00	13,69	119,96	2	8,20	1	0,39	13,69	404,32	13,69	328,72	1	35,16	1	0,00	0,00	3.087,10	-3.141,44	-54,34 €	Via degli Artigiani 82 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl
Via degli Artigiani 84-86 - SSM Srl-RINA SpA	28,70	4.591,89	0,00	0,00	0,00	0,00	28,70	251,49	297	1.217,70	1	0,39	28,70	847,63	28,70	689,13	1	35,16	1	0,00	0,00	7.633,38	-7.542,07	91,31 €	Via degli Artigiani 84-86 - SSM Srl-RINA SpA
Via degli Artigiani 88 - B.F. Srl-ISOLANTI Srl	24,64	3.942,30	6,55	3,69	6,55	24,80	24,64	215,91	85	348,50	1	0,39	24,64	727,72	24,64	591,64	1	35,16	1	0,00	0,00	5.890,12	83,14	5.973,26 €	Via degli Artigiani 88 - B.F. Srl-ISOLANTI Srl
Via Campoligure 24-30 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl	44,17	7.067,03	181,60	102,35	181,60	687,61	44,17	387,04	95	389,50	1	0,39	44,17	1.304,53	44,17	1.060,58	1	35,16	1	0,00	0,00	11.034,19	-9.276,02	1.758,17 €	Via Campoligure 24-30 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl
Via Campoligure 32 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl	11,05	1.767,96	45,40	25,59	45,40	171,90	11,05	96,83	145	594,50	1	0,39	11,05	326,35	11,05	265,33	1	35,16	1	0,00	0,00	3.284,00	-3.222,94	61,06 €	Via Campoligure 32 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl
Via Campoligure 20-22 - SERR.ALL.	23,23	3.716,71	95,45	53,80	95,45	361,41	23,23	203,55	99	405,90	1	0,39	23,23	686,08	23,23	557,78	1	35,16	1	0,00	0,00	6.020,79	-6.283,02	-262,23 €	Via Campoligure 20-22 - SERR.ALL.
Via Campoligure 18 - SIBA Snc	10,82	1.731,16	44,45	25,05	44,45	168,31	10,82	94,81	22	90,20	1	0,39	10,82	319,56	10,82	259,80	1	35,16	1	0,00	0,00	2.724,44	-2.826,97	-102,53 €	Via Campoligure 18 - SIBA Snc
Via Campoligure 16 - REBORA COSTRUZIONI Snc	12,16	1.945,55	50,00	28,18	50,00	189,32	12,16	106,55	121	496,10	1	0,39	12,16	359,14	12,16	291,98	1	35,16	1	0,00	0,00	3.452,37	-602,72	2.849,65 €	Via Campoligure 16 - REBORA COSTRUZIONI Snc
Via Campoligure 14 - ARCHI LEASING Srl	10,28	1.644,76	44,23	24,93	44,23	167,47	10,28	90,08	73	299,30	1	0,39	10,28	303,61	10,28	246,84	1	35,16	1	0,00	-52,08	2.760,46	-2.708,58	51,88 €	Via Campoligure 14 - ARCHI LEASING Srl
Via Campoligure 12 - TRANSERUROPA EXPRESS	11,55	1.847,95	45,52	25,66	45,52	172,36	11,55	101,21	75	307,50	1	0,39	11,55	341,12	11,55	277,33	1	35,16	1	0,00	52,08	3.160,76	-3.309,66	-148,90 €	Via Campoligure 12 - TRANSERUROPA EXPRESS
Via Albisola 56 - PRUZZO RENATO & C. Sas	13,00	2.079,95	51,00	28,74	51,00	193,11	13,00	113,91	152	623,20	1	0,39	13,00	383,95	13,00	312,15	1	35,16	1	0,00	0,00	3.770,56	-3.350,81	419,75 €	Via Albisola 56 - PRUZZO RENATO & C. Sas
Via Albisola 58 - PRUZZO RENATO & C. Sas	10,54	1.686,36	45,75	25,79	45,75	173,23	10,54	92,36	1	4,10	1	0,39	10,54	311,29	10,54	253,08	1	35,16	1	0,00	0,00	2.581,75	-3.468,61	-886,86 €	Via Albisola 58 - PRUZZO RENATO & C. Sas
Via Albisola 60-62 - SEMA Srls	25,27	4.043,10	103,90	58,56	103,90	393,41	25,27	221,43	455	1.865,50	1	0,39	25,27	746,33	25,27	606,77	1	35,16	1	0,00	0,00	7.970,64	-4.712,64	3.258,00 €	Via Albisola 60-62 - SEMA Srls
Via Albisola 54 - EL MA Snc	12,65	2.023,95	52,00	29,31	52,00	196,89	12,65	110,85	1	4,10	1	0,39	12,65	373,61	12,65	303,74	1	35,16	1	0,00	48,80	3.126,80	-3.196,00	-69,20 €	Via Albisola 54 - EL MA Snc
Via Albisola 52 - JUPITER Sas	10,55	1.687,96	43,37	24,44	43,37	164,22	10,55	92,45	19	77,90	1	0,39	10,55	311,59	10,55	253,32	1	35,16	1	0,00	0,00	2.647,42	-2.793,29	-145,87 €	Via Albisola 52 - JUPITER Sas
Via Albisola 48-50 - RAFFAELLA Sas	23,86	3.817,51	98,08	55,28	98,08	371,37	23,86	209,07	109	446,90	1	0,39	23,86	704,69	23,86	572,91	1	35,16	1	0,00	0,00	6.213,28	-6.846,19	-632,91 €	Via Albisola 48-50 - RAFFAELLA Sas
Via Albisola 44 - RIVIERA FORNI Snc	9,51	1.521,56	39,07	22,02	39,07	147,93	9,51	83,33	44	180,40	1	0,39	9,51	280,87	9,51	228,35	1	35,16	1	0,00	48,80	2.548,82	2.736,62	5.285,44 €	Via Albisola 44 - RIVIERA FORNI Snc
Via Albisola 46 - ROSSIMMOBILIARE Srl	13,05	2.087,95	53,63	30,23	53,63	203,06	13,05	114,35	28	114,80	1	0,39	13,05	385,42	13,05	313,35	1	35,16	1	0,00	0,00	3.284,71	-3.465,52	-180,81 €	Via Albisola 46 - ROSSIMMOBILIARE Srl

RIPARTO RIEPILOGATIVO saldo e preventivo - rateizzazione

int. condomino	Saldo Consuntivo	totale preventivo	SALDO FINALE	1° Rata (1/6)	2° Rata (1/6)	3° Rata (1/6)	4° Rata (1/6)	5° Rata (1/6)	6° Rata (1/6)	condominio
	importi	importi	importi	importi	importi	importi	importi	importi	importi	
Biacca A										Biacca A
Via degli Artigiani 94 - SALDOMECCANICA Srl	1.535,87	4.293,44	5.829,30	970,00 €	970,00 €	970,00 €	970,00 €	970,00 €	970,00 €	Via degli Artigiani 94 - SALDOMECCANICA Srl
Via degli Artigiani 96 - SALDOMECCANICA Srl	3.090,30	4.771,70	7.862,00	1.310,00 €	1.310,00 €	1.310,00 €	1.310,00 €	1.310,00 €	1.310,00 €	Via degli Artigiani 96 - SALDOMECCANICA Srl
Via degli Artigiani 92 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl	1.002,31	4.046,00	5.048,31	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	Via degli Artigiani 92 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl
Via degli Artigiani 90 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl	2.051,72	5.203,32	7.255,04	1.205,00 €	1.205,00 €	1.205,00 €	1.205,00 €	1.205,00 €	1.205,00 €	Via degli Artigiani 90 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl
Via Campoligure 4 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	3,83	3.850,20	3.854,03	640,00 €	640,00 €	640,00 €	640,00 €	640,00 €	640,00 €	Via Campoligure 4 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc
Via Campoligure 6 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	-70,25	3.689,53	3.619,29	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	Via Campoligure 6 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc
Via Campoligure 8 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	-92,08	3.742,83	3.650,76	605,00 €	605,00 €	605,00 €	605,00 €	605,00 €	605,00 €	Via Campoligure 8 - LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc
Via Campoligure 10 - LIGUR MECCANICA Srl / COSMETAL Snc	8.234,95	3.751,80	11.986,75	1.995,00 €	1.995,00 €	1.995,00 €	1.995,00 €	1.995,00 €	1.995,00 €	Via Campoligure 10 - LIGUR MECCANICA Srl / COSMETAL Snc
Biacca B										Biacca B
Via degli Artigiani 72 - FUTURA SERVICE Srl	-912,23	3.511,64	2.599,41	430,00 €	430,00 €	430,00 €	430,00 €	430,00 €	430,00 €	Via degli Artigiani 72 - FUTURA SERVICE Srl
Via degli Artigiani 74 - IMMOBILIARE CENTRO Srl	-173,82	3.712,54	3.538,72	585,00 €	585,00 €	585,00 €	585,00 €	585,00 €	585,00 €	Via degli Artigiani 74 - IMMOBILIARE CENTRO Srl
Via degli Artigiani 76 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl	1.146,47	3.652,75	4.799,22	795,00 €	795,00 €	795,00 €	795,00 €	795,00 €	795,00 €	Via degli Artigiani 76 - EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl
Via degli Artigiani 78 - BRUMAR Srl	2.430,70	3.626,50	6.057,21	1.005,00 €	1.005,00 €	1.005,00 €	1.005,00 €	1.005,00 €	1.005,00 €	Via degli Artigiani 78 - BRUMAR Srl
Via degli Artigiani 80 - ZINCATURA E METALLI SpA	608,03	3.340,03	3.948,06	655,00 €	655,00 €	655,00 €	655,00 €	655,00 €	655,00 €	Via degli Artigiani 80 - ZINCATURA E METALLI SpA
Via degli Artigiani 82 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl	-54,34	3.258,03	3.203,69	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	530,00 €	Via degli Artigiani 82 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl
Via degli Artigiani 84-86 - SSM Srl-RINA SpA	91,31	7.950,25	8.041,56	1.340,00 €	1.340,00 €	1.340,00 €	1.340,00 €	1.340,00 €	1.340,00 €	Via degli Artigiani 84-86 - SSM Srl-RINA SpA
Via degli Artigiani 88 - B.F. Srl-ISOLANTI Srl	5.973,26	6.168,15	12.141,41	2.020,00 €	2.020,00 €	2.020,00 €	2.020,00 €	2.020,00 €	2.020,00 €	Via degli Artigiani 88 - B.F. Srl-ISOLANTI Srl
Via Campoligure 24-30 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl	1.758,17	11.519,18	13.277,35	2.210,00 €	2.210,00 €	2.210,00 €	2.210,00 €	2.210,00 €	2.210,00 €	Via Campoligure 24-30 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl
Via Campoligure 32 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl	61,06	3.433,70	3.494,76	580,00 €	580,00 €	580,00 €	580,00 €	580,00 €	580,00 €	Via Campoligure 32 - MACCHINE EDILI REPETTO Srl
Via Campoligure 20-22 - SERR.ALL.	-262,23	6.293,79	6.031,55	1.005,00 €	1.005,00 €	1.005,00 €	1.005,00 €	1.005,00 €	1.005,00 €	Via Campoligure 20-22 - SERR.ALL.
Via Campoligure 18 - SIBA Snc	-102,53	2.871,81	2.769,28	460,00 €	460,00 €	460,00 €	460,00 €	460,00 €	460,00 €	Via Campoligure 18 - SIBA Snc
Via Campoligure 16 - REBORA COSTRUZIONI Snc	2.849,65	3.613,31	6.462,96	1.075,00 €	1.075,00 €	1.075,00 €	1.075,00 €	1.075,00 €	1.075,00 €	Via Campoligure 16 - REBORA COSTRUZIONI Snc
Via Campoligure 14 - ARCHI LEASING Srl	51,88	2.954,64	3.006,52	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	Via Campoligure 14 - ARCHI LEASING Srl
Via Campoligure 12 - TRANSERUOPA EXPRESS	-148,90	3.263,25	3.114,35	515,00 €	515,00 €	515,00 €	515,00 €	515,00 €	515,00 €	Via Campoligure 12 - TRANSERUOPA EXPRESS
Via Albisola 56 - PRUZZO RENATO & C. Sas	419,75	3.939,76	4.359,51	725,00 €	725,00 €	725,00 €	725,00 €	725,00 €	725,00 €	Via Albisola 56 - PRUZZO RENATO & C. Sas
Via Albisola 58 - PRUZZO RENATO & C. Sas	-886,86	2.726,52	1.839,66	305,00 €	305,00 €	305,00 €	305,00 €	305,00 €	305,00 €	Via Albisola 58 - PRUZZO RENATO & C. Sas
Via Albisola 60-62 - SEMA Srls	3.258,00	8.264,30	11.522,31	1.920,00 €	1.920,00 €	1.920,00 €	1.920,00 €	1.920,00 €	1.920,00 €	Via Albisola 60-62 - SEMA Srls
Via Albisola 54 - EL MA Snc	-69,20	3.243,90	3.174,70	525,00 €	525,00 €	525,00 €	525,00 €	525,00 €	525,00 €	Via Albisola 54 - EL MA Snc
Via Albisola 52 - JUPITER Sas	-145,87	2.792,06	2.646,19	440,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €	Via Albisola 52 - JUPITER Sas
Via Albisola 48-50 - RAFFAELLA Sas	-632,91	6.492,66	5.859,75	975,00 €	975,00 €	975,00 €	975,00 €	975,00 €	975,00 €	Via Albisola 48-50 - RAFFAELLA Sas
Via Albisola 44 - RIVIERA FORNI Snc	5.285,44	2.634,13	7.919,57	1.315,00 €	1.315,00 €	1.315,00 €	1.315,00 €	1.315,00 €	1.315,00 €	Via Albisola 44 - RIVIERA FORNI Snc
Via Albisola 46 - ROSSIMMOBILIARE Srl	-180,81	3.454,66	3.273,85	545,00 €	545,00 €	545,00 €	545,00 €	545,00 €	545,00 €	Via Albisola 46 - ROSSIMMOBILIARE Srl

Amministrazione Condominio
Centro Nord Ovest
Consorzio Operativo Valpolcevera
Via degli Artigiani - Via Albisola - Via Campoligure
Genova

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/2003 (Codice in Materia di Protezione dei Dati Personali)
e degli artt. 12, 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 (GDPR)

Gentili Condomini, come noto, l'attività di amministrazione di un edificio in condominio comporta un costante trattamento di dati personali appartenenti ai Condòmini ed ai terzi. Tale trattamento deve sottostare alla normativa emanata in materia di Privacy, attualmente costituita da due testi normativi: 1. il D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) persegue finalità di tutela dei dati personali che siano oggetto di trattamento da parte di terzi, garantendo "che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali". 2. il Regolamento UE 679/2016 (GDPR), emanato con lo scopo di definire un quadro comune in materia di tutela dei dati personali per tutti gli Stati Membri, che si propone di uniformare ed armonizzare la disciplina nell'ambito dell'Unione Europea. Il regolamento, in vigore dal 25 maggio 2018, è obbligatorio e direttamente applicabile in tutti gli stati membri e, in assenza - allo stato - di una normativa nazionale dettata in sua attuazione, potrà essere integrato con le disposizioni contenute nel D.Lgs. 196/2003, purché non confliggenti. Tanto premesso, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003, e degli artt. 12, 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016, in qualità di Amministratore pro-tempore, desidero informarVi che il Condominio, in cui è sito l'immobile di Vostra proprietà, detiene e tratta dati personali tutelati dalle predette normative. Di seguito riporto le politiche attuate per il trattamento dei dati personali che vengono raccolti al fine di esercitare l'incarico conferitomi:

Titolare del trattamento

Titolare del trattamento sono i Condòmini aventi diritti reali sugli immobili parte del Condominio.

Responsabile del trattamento

Il Responsabile della protezione dei dati personali è l'Amministratore di Condominio pro-tempore, **GALLINO ALBERTO**, nato a Genova il 25 maggio 1969 (C.F. GLLLRRT69E25D969L), con Studio in Genova, Via Antonio Cantore 36/4 - telefono 010/6454080 - fax 010/8602433 - e-mail: albertogallino@msn.com - studiogallino@live.it - pec: albertogallino@pec.it.

Finalità del trattamento

Il trattamento dei dati raccolti (pervenuti all'Amministratore a seguito del passaggio di consegne avvenuto da parte del precedente Amministratore e/o del costruttore e/o sono stati reperiti dall'Amministratore in forza dei suoi obblighi di legge) è finalizzato alla corretta e completa gestione della cosa comune (a titolo esemplificativo: dati anagrafici e fiscali, caratura millesimale, entità dei consumi) e all'esecuzione del mandato conferito all'Amministratore nonché al fine di adempiere alle obbligazioni sorgenti *ex lege* in capo a quest'ultimo. In caso si renda necessario il trattamento di dati sensibili e/o giudiziari, il relativo consenso al trattamento verrà richiesto caso per caso. In particolare i dati verranno trattati esclusivamente al fine di: ottemperare alle specifiche richieste dei Condòmini, adempiere alle obbligazioni di cui agli artt. 1117 - 1139 c.c. nonché 63 - 72 disp. att. c.c., adempimento degli oneri fiscali e contabili, gestire i rapporti con lavoratori dipendenti e fornitori di servizi. quali ad esempio: **1)** Gestire le attività assembleari compreso il libro verbale delle assemblee; **2)** Gestire i costi e gli incassi condominiali; **3)** Gestire la manutenzione degli immobili e dei terreni; **4)** Dirimere i rapporti intercondominiali; **5)** Gestire l'uso degli spazi comuni; **6)** Tutti gli adempimenti fiscali previsti dalle norme.

Nell'ambito di tali scopi vengono trattate le seguenti tipologie di informazione: **a)** Recapiti fisici dei Condòmini; **b)** Recapiti e fiscali dei fornitori di beni e servizi; **c)** Informazioni economiche e fisiche relative ai beni/servizi offerti dai fornitori; **d)** Informazioni relative ai lavori di manutenzione ed agli esecutori; **e)** Coordinate bancarie relative ai fornitori per semplificare i pagamenti delle competenze; **f)** Informazioni relative ad adempimenti fiscali da fornire ai Condòmini; **g)** Informazioni relative alla proprietà in ogni forma, comprese le immagini; **h)** Informazioni relative alla composizione dei nuclei familiari; **i)** Informazioni relative a specifiche esigenze abitative derivanti anche da bisogni sanitari; **j)** Libretto Centrale Termica; **k)** Qualsiasi altro dato indispensabile allo svolgimento dell'attività di Gestione e Amministrazione Condominiale.

Potranno venire a conoscenza dei suoi dati personali gli incaricati del trattamento e gli addetti alla gestione e manutenzione degli strumenti elettronici. I suoi dati personali non saranno soggetti a diffusione.

I dati potranno essere resi noti a società e/o consulenti del Condominio, a subfornitori, subappaltatori e intermediari finanziari ove impegnati nella esecuzione di nostri ordini o in trattamenti correlati alle finalità di cui sopra, a società di factoring, società di recupero crediti, società di assicurazione del credito, nonché a clienti e/o fornitori, collaboratori esterni, liberi professionisti ed, in genere, a tutti quei soggetti pubblici e privati cui la comunicazione sia necessaria per il corretto adempimento delle finalità per cui è stato conferito l'incarico.

Su richiesta degli interessati i dati possono essere comunicati ad organismi, enti fornitori di servizi e strumenti necessari alle attività abitative, quali ad esempio: idraulici, installatori, periti, ma anche strutture di assistenza sociale.

I dati personali potranno essere trattati a mezzo sia di archivi cartacei che informatici (ivi compresi dispositivi portatili) e trattati con modalità strettamente necessarie a far fronte alle finalità sopra indicate.

Base giuridica del trattamento

L'Amministratore tratta lecitamente i dati personali laddove il trattamento:

(I) sia basato sul consenso espresso;

(II) avvenga ai fini della corretta e completa esecuzione del mandato di rappresentanza e nei limiti indicati al punto precedente;

(III) sia necessario ai fini dell'adempimento da parte dell'Amministratore di obblighi legali, compresi quelli di natura fiscale e contabile, ricadenti su quest'ultimo.

Conseguenza della mancata comunicazione dei dati personali

Il trattamento dei dati personali è obbligatorio ed essenziale ai fini dell'esecuzione del contratto di mandato in corso tra l'Amministratore e i Condomini proprietari e dell'adempimento di tutte le obbligazioni *ex lege* in capo a quest'ultimo, compresa quella di tenuta e aggiornamento dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 c.c..

Il mancato conferimento dei dati o la mancata sottoscrizione della presente informativa comporteranno l'attivazione da parte dell'Amministratore di tutti i rimedi esperibili utili ad ottenerli coattivamente. Nel caso in cui si renda necessaria la trattazione di dati sensibili ovvero di dati giudiziari, quest'ultima sarà oggetto di preventiva richiesta di consenso nei confronti degli interessati.

Conservazione dei dati

I dati saranno conservati presso lo Studio dell'Amministratore sito in Genova, Via Antonio Cantore 36/4.

I Suoi dati personali, oggetto di trattamento per le finalità sopra indicate, saranno conservati in formato cartaceo nonché in formato elettronico per il periodo di durata del contratto e, successivamente, per il tempo in cui l'Amministratore sia soggetto a obblighi di conservazione per finalità fiscali o per altre finalità previsti da norme di legge o regolamento (es. per le finalità di cui all'art. 1130**bis** c.c.).

Comunicazione dei dati

I dati potranno essere comunicati agli altri condomini titolari di diritti reali sugli immobili del condominio, ovvero a terzi, quali fornitori di servizi, compresi quelli legali, bancari e assicurativi ai fini dell'adempimento del mandato di rappresentanza dell'Amministratore ovvero al fine di dare esecuzione a specifiche richieste dell'Assemblea condominiale.

I dati potranno, altresì, essere comunicati ai soggetti che elaborano i dati in esecuzione di specifici obblighi di legge ovvero alle Autorità giudiziarie o amministrative, per l'adempimento degli obblighi di legge.

Profilazione e diffusione dei dati

I dati personali raccolti non saranno oggetto di diffusione né ad alcun processo decisionale interamente automatizzato, ivi compresa la profilazione.

Diritti dell'interessato

Tra i diritti a Lei riconosciuti dal GDPR rientrano quelli di:

- ottenere dall'Amministratore la conferma che sia o meno in corso un trattamento di tali personali, l'accesso ai dati personali ed alle informazioni relative agli stessi; la rettifica dei dati personali inesatti o l'integrazione di quelli incompleti; la cancellazione dei dati personali che La riguardano (al verificarsi di una delle condizioni indicate nell'art. 17, paragrafo 1 del GDPR e nel rispetto delle eccezioni previste nel paragrafo 3 dello stesso articolo); la limitazione del trattamento dei Suoi dati personali (al ricorrere di una delle ipotesi indicate nell'art. 18, paragrafo 1 del GDPR);
- ricevere dall'Amministratore, in caso di trattamento effettuato con mezzi automatizzati, i Suoi dati personali in un formato strutturato e leggibile da dispositivo automatico, anche al fine di comunicare tali dati ad un altro titolare del trattamento (c.d. diritto alla portabilità dei dati personali);
- opporsi in qualsiasi momento al trattamento dei Suoi dati personali al ricorrere delle situazioni particolari di cui all'art. 21 del GDPR;
- revocare il consenso in qualsiasi momento, limitatamente alle ipotesi in cui il trattamento sia basato sul Suo consenso per una o più specifiche finalità e riguardi dati personali comuni (ad esempio data e luogo di nascita o luogo di residenza), oppure particolari categorie di dati (ad esempio dati che rivelano la Sua origine razziale, le Sue opinioni politiche, le Sue convinzioni religiose, lo stato di salute o la vita sessuale). Il trattamento già effettuato antecedentemente alla revoca conserva la sua liceità;
- proporre reclamo a un'autorità di controllo (Autorità Garante per la protezione dei dati personali - www.garanteprivacy.it).

L'Amministratore
geom. Alberto Gallino

Oggetto: Offerta per Amministrazione del Condominio

In adempimento alla vigente normativa, mi prego di elencarVi i costi relativi all'incarico professionale, al netto di iva:

- Compenso annuale ordinario – Euro 17.800,00
- Redazione ed invio telematico CU e mod. 770 – Euro 500,00
- Oneri e spese a rimborso forfettario telefoniche e spese varie – Euro 500,00
- Oneri per redazione e stampa rendiconto ordinario – Euro 500,00
- Oneri per redazione e stampa avvisi di pagamento – Euro 220,00
- Oneri spese gestione registro privacy e registro documenti - Euro 800,00
- Oneri e spese per Assemblee Straordinarie e riunioni – Euro 0,00 (compreso)
- Compenso per eventuali lavori straordinari – 3% del totale
- Compenso per solleciti di pagamento - € 20,00
- Competenze per detrazioni fiscali per lavori straordinari – da discutere in Assemblea

geom. Alberto Gallino

Orario apertura al Pubblico: lunedì e martedì dalle 15:00 alle 18:00 / mercoledì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00

Si riceve su appuntamento

e-mail albertogallino@msn.com - studiogallino@live.it - pec albertogallino@pec.it

Numeri e informazioni utili:

- **E-distribuzione S.p.A.** - codici pod IT001E117184137 - IT001E117184145
- IT001E117184129 - numero verde 803 500
- **Iren Acqua S.p.A.** - codici pdf 01002524074100 - 01002524074101
- numero verde 800 010 080
- Conto corrente Condominiale

c/o **Banca Passadore & C. S.p.A.** - filiale di Genova, P.zza Montano 25R

Codice IBAN : **IT80J0333201401000000416106**

documenti Condominiali e la gestione delle privacy all'indirizzo
<https://www.sprintenergy-condprivacy.it> -
nome utente 93012610106@TIN.IT - password 93012610106_NEW

**Amministrazione Condominio
Centro Nord Ovest
Consorzio Operativo Valpolcevera
Via degli Artigiani - Via Albisola - Via Campoligure
16162 - Genova**

Codice Fiscale n° 93012610106

c/o



geom. alberto gallino

*Amministrazioni Immobiliari
Elaborazioni Grafiche*

Via A. Cantore 36 / 4 - 16149 Genova
tel. 010 6454080 - WhatsApp 349 4396053

Orario di apertura al pubblico:
dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00
Si riceve su appuntamento

e-mail albertogallino@msn.com - studiogallino@live.it - pec albertogallino@pec.it

**Amministrazione Condominio
Centro Nord Ovest
Via degli Artigiani, Via Albisola, Via Campoligure
Genova Bolzaneto**

Egr. Sig.ri
Condomini
Loro sedi

In allegato alla presente, invio copia integrale del Verbale dell'Assemblea Ordinaria tenutasi il giorno 19 febbraio 2026 con invito a volerne prendere buona nota e, restando a Vostra completa disposizione, porgo i miei migliori saluti.

Genova, 24 febbraio 2026

L'Amministratore
geom. Alberto Gallino



**VERBALE di ASSEMBLEA ORDINARIA
del 19 febbraio 2026**

**CONDOMINIO "CENTRO NORD OVEST"
VIA DEGLI ARTIGIANI – VIA ALBISOLA – VIA CAMPOLIGURE
GENOVA - BOLZANETO**

Il giorno 19 febbraio 2026 alle ore 15.30, presso i locali (g.c) della Spett.le Sema – Balilla, distinti dal civico 62 di Via Albisola in Genova Bolzaneto, si è riunita in seconda convocazione, per essere andata deserta la prima, l'Assemblea Ordinaria del Condominio Centro Nord Ovest per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1- *Approvazione Consuntivo spese ordinarie esercizio 2024-2025 e relativo riparto.*
- 2- *Approvazione Preventivo spese ordinarie es. 2025-2026 e relativo riparto.*
- 3- *Relazioni e delibere in merito alla vertenza Condominio Iren mercato per contestazione addebiti su fornitura antiincendio, ratifica conciliazione ATO e autorizzazione mediazione per errata contabilizzazione fatture consumo ed antincendio, incarico al Legale*
- 4- *Relazioni opere di adeguamento impianto di videosorveglianza*
- 5- *Relazioni su adeguamento impianto di illuminazione*
- 6- *Relazioni su interventi di manutenzione all'impianto antincendio*
- 7- *Valutazioni e delibere in merito al deposito rifiuti ed alla gestione delle soste auto*
- 8- *Eventuale adeguamento della polizza Condominiale con garanzia "catastofale" secondo la nuova normativa, per eventuale adeguamento di polizza per tutela legale*
- 9- *Richiesta danni da parte della proprietà Immobiliare Centro – Via degli Artigiani 74 – a seguito di infiltrazioni dalla copertura a terrazzo, valutazioni e delibere con ratifica incarico ed eventuale autorizzazione a conciliare*
- 10- *Valutazioni e delibere in merito ad installazione di pannelli fotovoltaici per produzione energia elettrica, con riferimento allo stato generale delle coperture, affidamento incarico tecnico esplorativo*
- 11- *Nomina Amministratore e Consiglieri.*
- 12- *Varie ed eventuali.*

Alle ore 15:45 sono presenti o rappresentati per delega i Sigg. Condomini:

Biacca A			Biacca C		
Condomino	Presente/Delega	m/m	Condomino	Presente/Delega	m/m
Via degli Artigiani 94 SALDOMECCANICA Srl		17,64	Via degli Artigiani 60-62-64 RICCELLI Orestina	Presente	18,85
Via degli Artigiani 96 SALDOMECCANICA Srl		16,98	Via degli Artigiani 66 bis GENOVA INDUSTRIE NAVALI		21,65
Via degli Artigiani 92 EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl		16,98	Via degli Artigiani 66 GENOVA INDUSTRIE NAVALI		23,66
Via degli Artigiani 90 EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl		17,78	Via Campoligure 34-36-38 SCERNI & C. Spa - SPECIAL COURIER Srl	Delega Berardi	33,09
Via Campoligure 4 LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	Delega Signorello	15,50	Via Albisola 68 RANIERI TONISSI Spa		32,00
Via Campoligure 6 LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	Delega Signorello	15,32	Via Albisola 64-66 UPWARE Srl		18,74
Via Campoligure 8 LUCIO GUAGLIATA LUMINARIE Snc	Delega Signorello	15,32	Carrettini		
Via Campoligure 10 COSMETAL Snc	Delega Signorello	15,50	Via Albisola 21-23 ART.ALL. Snc	Delega Signorello	18,86
Biacca B			Via Albisola 25 COSMETAL Snc	Delega Signorello	10,42
Via degli Artigiani 72 FUTURA SERVICE Srl	presente	14,73	Via Albisola 27 AXEL srl	Delega Arvigo	11,91
Via degli Artigiani 74 IMMOBILIARE CENTRO Srl		14,73	Via Albisola 29 SIGNORELLO ANTONIO	Presente	8,71
Via degli Artigiani 76 EMILIO GRASSINI & FIGLIO Srl		14,49	Via Albisola 31 MAX SIGNORELLO TATTOO SUPPLY Srl	presente	8,71
Via degli Artigiani 78 BRUMAR Srl		14,96	Via Albisola 33 EDILGE Costruzioni	Presente	10,39
Via degli Artigiani 80 ZINCATURA E METALLI Spa		13,69	Via Albisola 35 SANTAGATA 1907 Spa	presente	10,42
Via degli Artigiani 82 MACCHINE EDILI REPETTO Srl	Presente	13,69	Via Albisola 37 SANTAGATA 1907 Spa	presente	9,09
Via degli Artigiani 84-86 RINA Spa - SSM Srl	Presente	28,70	Via Albisola 39-41-43 SANTAGATA 1907 Spa	presente	30,40
Via degli Artigiani 88 B.F. Srl - ISOLANTI Srl		24,64	Via Albisola 57 BARDELLA ALESSANDRA		9,66
Via Campoligure 24-30 MACCHINE EDILI REPETTO Srl	Presente	44,17	Via Albisola 55 FILIPPO ROLLA Srl		9,54
Via Campoligure 32 MACCHINE EDILI REPETTO Srl	Presente	11,05	Via Albisola 53 SRG Genova	presente	10,73
Via Campoligure 20-22 SERR.ALL.		23,23	Via Albisola 51 PNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS Spa		30,33
Via Campoligure 18 SIBA Snc		10,82	Via Albisola 49 PNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS Spa		30,43
Via Campoligure 16 REBORA COSTRUZIONI Snc	presente	12,16	Via Albisola 47 EUREKA Srl	presente	20,58
Via Campoligure 14 ARCHI LEASING Srl		10,28	Via Albisola 45 HIRAM Spa		9,66
Via Campoligure 12 TRANSERUOPA EXPRESS	presente	11,55	Via Albisola 101 PESCETTO FRANCESCO SEAN		11,96
Via Albisola 56 PRUZZO RENATO & C. Sas		13,00	Via Albisola 99 PESCETTO FRANCESCO SEAN		2,14
Via Albisola 58 PRUZZO RENATO & C. Sas		10,54	Via Albisola 97-97A MARCELLO BELLI Srl		6,89
Via Albisola 60-62 SEMA Srl	presente	25,27	Via Albisola 95-95A THEME IMMOBILIARE Sas	presente	10,03
Via Albisola 54 EL MA Snc		12,65	Via Albisola 91-93 GRAMZETA Sas	Delega Viazzi	12,05
Via Albisola 52 JUPITER Sas		10,55	Via Albisola 89-89A ROSSO CORSA ITALIA Srl	presente	8,18
Via Albisola 48-50 RAFFAELLA Sas		23,86	Via Albisola 85-87 ANGIUS FEDERICO		12,05
Via Albisola 44 RIVIERA FORNI Snc		9,51	Via Albisola 79 BEDIMENSIONAL Spa		6,77
Via Albisola 46 ROSSIMMOBILIARE Srl		13,05	Via Albisola 83B SANTAGATA 1907 Spa	presente	1,37
Biacca A m/m presenti: 61,64 Biacca B m/m presenti: 161,32 Biacca C m/m presenti: 51,94 Carrettini m/m presenti: 193,16 <u>TOTALE PRESENTI: m/m 468,06 su 1000,00</u>			Via Albisola 83A SANTAGATA 1907 Spa	presente	5,68
			Via Albisola 89B FERRARI FABIO		4,11
			Via Albisola 95B VOTTERO TERESA		2,20
			Via Albisola 97B CAUDA MICHELE		1,76
			Via Albisola 97C DATAGEST Srl		2,29
			Via Albisola 83 SANTAGATA 1907 Spa	presente	5,63
			Via Albisola 81 ELLE PI sas		6,72

Sono presenti e/o validamente rappresentati n° 32 Condomini per un totale di quote 562,04 su 1000,00. I presenti nominano come Presidente dell'Assemblea il sig. Aldo Arecco, che accetta l'incarico. Il Presidente, constatata la regolare convocazione e formazione dell'Assemblea, relativamente alle maggioranze necessarie per la discussione ordinaria chiama a fungere da Segretario l'Avv.to Chiara Berardi e apre la discussione sul seguente Ordine del Giorno:

1. Approvazione Consuntivo spese ordinarie esercizio 2024-2025 e relativo riparto.

L'Amministratore relaziona sulle spese ordinarie di gestione e consumi come da dettaglio dei Consuntivi inviati a tutti i Condomini, dove sono evidenziati, per capitoli di spesa, i costi sostenuti, evidenziando che le spese restano in linea sia agli anni precedenti sia al preventivo approvato, ma con la riduzione dei costi di consumo, soprattutto acqua, è stato possibile (come da indicazione delle precedenti assemblee) eseguire più opere di manutenzione ordinaria, dai precedenti circa 50 mila si è passati a circa 80 mila di interventi, il tutto nel tentativo di eseguire quanto giusto e necessario per risanare varie cause di ammaloramento o infiltrazioni. E' stata accreditata la somma di Euro 18 mila ricevuta dal Sig. Pierluigi (precedente Amm.re) al quale, come da transazione, nulla deve più essere versato. E' stato dato corso alle azioni di recupero che si stanno svolgendo sia per via giudiziale che per via stragiudiziale il cui recupero ha consentito di pagare tutti i fornitori. Per chiarezza di cassa (come già discusso in riunioni precedenti), come da relazione dell'Amm.re in base al quale al vecchio Consorzio viene addebitata una somma di Euro 22.070,00 si precisa che tale cifra deriva dalle vecchia contabilità ma non avendo tale "consorzio" ne millesimi ne esistenza si propone di depennare tale cifra, l'Assemblea all'unanimità approva e da mandato in merito. L'amm.re fa presente la contestazione avuta dalla Sig.ra Riccelli secondo la quale avendo acquistato dal Tribunale la stessa e tenuta al pagamento solo dalla data di acquisto. L'Amministratore su richiesta proprietà Rina da relazione specifica sugli addebiti servizio antincendio di cui verrà meglio precisato ad apposito punto successivo. L'Amministratore da relazione sulla prima richiesta, fatta più di un anno fa, all'Amm.re del Condominio attiguo che usufruisce di passaggio ed illuminazione (cui nulla se non assicurazioni è seguito) e sulla richiesta di dettaglio fornita al loro Amm.re per quanto attiene le spese sia di apertura/chiusura cancelli, illuminazione e di interventi di sgombero causati anche dalla mancanza di cassonetti a loro dedicati e di abbandono rifiuti anche da partecipati a detto Condominio, per un totale di circa 10 mila Euro, a fonte dell'esistenza di 99 utilizzatori totali, di cui 69 di questo condominio e 30 dell'altro; a seguito di discussione emerge la riflessione che la situazione di fatto configura l'esistenza di "supercondominio", all'unanimità si dà pertanto mandato, previa giusta verifica, di dare corso alla formazione dello stesso. Previo accertamento del eventuale intervento del Comune, si dà altresì mandato di verificare la situazione di proprietà del complesso soprastante (ovvero coopservice). Di quanto sopra e si darà relazione al Consiglio di Condominio per le decisioni brevi per le delibere del caso a prossima Assemblea. Si mette in votazione il Consuntivo 2024-2025 e per un totale di Euro 236.243,94 che si approvano all'unanimità dei presente

2. Approvazione Preventivo spese ordinarie es. 2025-2026 e relativo riparto.

L'Amministratore relaziona brevemente sul Preventivo spese redatto sulla scorta del precedente preventivo, sul consuntivo sopra discusso e sulle spese in oggi sostenute per esercizio in corso, che si mette in discussione e sia approva all'unanimità dei presenti in Euro 278.000,00, l'Amm.re provvederà ad inviare ad ogni singolo il dettaglio delle proprie posizioni debitori al fine di facilitare la comprensione ed i pagamenti.

3. Relazioni e delibere in merito alla vertenza Condominio Iren mercato per contestazione addebiti su fornitura antincendio, ratifica conciliazione ATO e autorizzazione mediazione per errata contabilizzazione fatture consumo ed antincendio, incarico al Legale

L'Amm.re riprende quanto evidenziato nella relazione di bilancio secondo il quale in oggi gli addebiti per acqua a consumo si sono stabilizzati e con lettura dei contatori principali si mantiene un addebito congruo con i consumi. Non è ancora stata definita invece la posizione del pregresso addebito non corretto di Iren per la fornitura antincendio, i contatti tra legali non hanno portato alla soddisfazione delle nostre eccezioni pertanto, si è dato corso a "tentativo di conciliazione" presso l'ATO (ente preposto) di con il quale sono stati fatti due incontri alla loro presenza ed alla presenza di funzionario Iren, in tale sede sono emerse ulteriori problematiche quali l'addebito di oneri non dovuti per depurazione e per suppletive bocche antincendio, che non esistono, in oggi l'Avv.to Berardi, ha contattato l'Avvocato interno di Iren che sta ulteriormente valutano la posizione, si ritiene di proseguire al fine di riuscire a pagare solo ed esclusivamente il giusto ed aver soddisfazione sulle eccezioni presentate con al prosecuzione dell'azione legale in corso

4. Relazioni opere di adeguamento impianto di videosorveglianza

Come da delibere assunte è stato affittato incarico alla ditta Themei , con la quale sono già stati eseguiti ulteriori sopralluoghi e che è presente in Assemblea con il proprio titolare Ing. Viazzi che relazione i presenti sull'inizio dei lavori alla meta del prossimo mese di marzo. Si discute del affidamento della responsabilità di controllo e gestione delle immagini, si da incarico all'Amm.re di affidare per il primo anno dal funzionamento tale incarico a norma di legge alla suddetta ditta Themei srl , la Sig.ra Riccelli chiede di avere accesso diretto alle immagini, si rassicura la stessa che in caso di necessita ,la ditta Themei resterà disponibile, per Lei e per tutti, a dare giusto e sollecito supporto

5. Relazioni su adeguamento impianto di illuminazione

Come da delibera precedente è stato eseguito il primo lotto dalla ditta Reborra secondo il preventivo approvato per un totale di Euro 17 mila iva compresa, sarebbe necessario dare corso anche al rifacimento del tratto angolo via Albisola, ma le maggioranze di questa Assemblea non consentono la discussione che si rimanda a prossima riunione

6. Relazioni su interventi di manutenzione all'impianto antincendio

L'Amm.re relazione sulle ulteriori opere seguite dalla ditta Uruci, secondo le delibere precedenti, e come da bilancio, stante le maggioranze di cui alla presente Assemblea si rimanda la discussione a prossima riunione

7. Valutazioni e delibere in merito al deposito rifiuti ed alla gestione delle soste auto

L'Amm.re da relazione ai presenti sui numerosi reclami fatti ad Amiu sia per un più efficiente passaggio che per la fornitura di maggior numero di cassonetti, che , anche in relazione al fatto che il vicino complesso non è dotato di contenitori non sono minimamente sufficienti, pertanto si è dovuto provvedere alla rimozione e smaltimento in proprio con un aggravio dei costi, parte di tali costi sono stati anche richiesti in contribuzione al civico vicino, , si decide di continuare sia con ulteriori reclami ad amiu sia che di continuare con la richiesta di contribuzione che di valutare una pratica per una riduzione dei costi Tari , stante il fatto che il Comune non gestisce correttamente la situazione. Si richiama ulteriormente quanto già ad assemblee precedente per quanto attiene l'uso degli spazi ovvero quanto al regolamento di condomino che disciplina l'uso parti antistati le proprietà, inoltre vista la presenza di veicoli abbandonati o sotto sequestro si valuta di fare censimento e richiesta al demanio affinché provveda alla rimozione , ove possibile, degli stesi

alle ore 17e30 la Sig.ra Riccelli abbandona la seduta portando i valori millesimali a 449,21 abbandonano altresì la riunione RossoCorsa (lasciando delega Reborra) ed Edilge (lasciando delega Signorello)

8. Eventuale adeguamento della polizza Condominiale con garanzia "catastofale" secondo la nuova normativa, per eventuale adeguamento di polizza per tutela legale

Stante le presenza millesimale non viene messo in discussione il punto.

9. Richiesta danni da parte della proprietà Immobiliare Centro – Via degli Artigiani 74 – a seguito di infiltrazioni dalla copertura a terrazzo, valutazioni e delibere con ratifica incarico ed eventuale autorizzazione a conciliare

L'Amministratore riprende quanto già illustrato nelle precedenti riunioni in merito alle opere eseguite per eliminare le infiltrazioni riscontrate presso la proprietà Immobiliare Centro, nonché alle richieste formulate dalla medesima, come da documentazione già trasmessa a tutti i condomini in occasione della precedente convocazione.

La suddetta proprietà ha nel frattempo segnalato la presenza di nuove infiltrazioni che, alla data odierna, non è stato possibile verificare, sebbene la ditta Uruci abbia più volte manifestato la propria disponibilità ad effettuare un sopralluogo. Si delibera pertanto di rinviare la discussione ad una successiva riunione, all'esito delle necessarie verifiche tecniche.

In relazione alle problematiche infiltrative, l'Amministratore riferisce di aver appreso solo pochi giorni fa della richiesta di Accertamento Tecnico Preventivo (ATP) promossa dalla proprietà Sig. Signorello. Il Sig. Signorello precisa di aver notificato nei termini la relativa citazione all'Amministratore e rileva che lo stesso non si sarebbe costituito nel procedimento.

L'Avv. Berardi relazione in merito ai colloqui intercorsi con l'Avv. Campagna, legale del Sig. Signorello, informando che l'inizio delle operazioni peritali è fissato per il giorno 4 marzo p.v., evidenziando che sussistono ancora i termini per la costituzione in giudizio e per la nomina di un consulente tecnico di parte, individuato nella persona dell'Ing. Stefano Cortinois.

Si apre ampia discussione. Il Sig. Signorello espone le proprie doglianze circa la presunta inerzia dell'Amministratore, riferendo di averlo più volte sollecitato in merito alle problematiche derivanti dagli scarichi della lavanderia sovrastante, sino all'ultimo episodio di allagamento che avrebbe causato danni quantificati in circa euro 50.000,00.

L'Amministratore precisa che la problematica è nota e che la stessa era già stata inserita all'Ordine del Giorno dell'assemblea del 26.07.2023, nella quale si era richiesto, anche per il tramite della proprietà, che l'inquilina provvedesse a dotarsi di un apposito scarico dedicato, in quanto le condutture condominiali non risultano idonee a ricevere scarichi di acque calde saponate in quantità rilevanti, quali quelli derivanti da un'attività di lavanderia industriale. Richiama inoltre la successiva assemblea del 31.01.2025, nel corso della quale si era appreso dalla proprietà che l'inquilina avrebbe dovuto liberare i locali entro settembre 2025.

L'Amministratore riferirà in una prossima riunione circa l'esito dell'ATP. L'assemblea delibera di conferire incarico all'Avv. Chiara Berardi per la tutela legale del Condominio e all'Ing. Stefano Cortinois quale consulente tecnico di parte nel procedimento in corso.

10. Valutazioni e delibere in merito ad installazione di pannelli fotovoltaici per produzione energia elettrica, con riferimento allo stato generale delle coperture, affidamento incarico tecnico esplorativo

Stante la presenza millesimale non viene messo in discussione il punto.

11. Nomina Amministratore e Consiglieri.

Stante la presenza millesimale non viene messo in discussione il punto, secondo l'art.1129

12. Varie ed eventuali.

Stante l'ora si rimanda ogni discussione a prossima riunione

Alle ore 18:40 il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente
f.to Dott. Aldo Arecco

Il Segretario
f.to Avv.to Chiara Berardi