

mercoledì 21 giugno 2023

Spettabile

SITUAZIONE PERSONALE

- Situazione personale al 21/06/2023 relativa agli esercizi: GESTIONE ORDINARIA 2023
Riepilogo riferito alle unità: Ed. A sc. A int. 5 parkpriv, int. 12 parkpr., int. 1 ufficio, int. 1 ufficio, int. 1 ufficio, int. 1 ufficio

RATE RICHIESTE

GESTIONE ORDINARIA 2023

01/01/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 - Saldo iniziale a debito	€ 195.173,56
	<i>Importo comprensivo di €195.173,56 come saldo precedente</i>	
15/01/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 - Rata n. 1	€ 45.651,27
01/04/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 - Rata n. 2	€ 45.644,00

TOTALE RATE € 286.468,83

SPESE PERSONALI

TOTALE SPESE PERSONALI € 0,00

VERSAMENTI EFFETTUATI

26/05/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 Saldo iniziale a debito - n. rif. 25	€ 50.000,00
------------	--	-------------

TOTALE VERSAMENTI € 50.000,00**SALDO (DA VERSARE)** € 236.468,83

DA VERSARE

I versamenti possono essere effettuati su:

- IBAN

Spettabile

SITUAZIONE PERSONALE

Situazione personale al 31/12/2023 relativa
agli esercizi: GESTIONE ORDINARIA 2023
Riepilogo riferito alle unità: Ed. A sc. A int. 5 parkpriv, int. 12 parkpr., int. 1 ufficio, int. 1 ufficio, int. 1 ufficio, int. 1 ufficio

RATE RICHIESTE

GESTIONE ORDINARIA 2023

01/01/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 - Saldo iniziale a debito <i>Importo comprensivo di €195.173,56 come saldo precedente</i>	€ 195.173,56
15/01/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 - Rata n. 1	€ 45.651,27
01/04/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 - Rata n. 2	€ 45.644,00
15/07/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 - Rata n. 3	€ 45.644,00
01/10/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 - Rata n. 4	€ 45.644,00

TOTALE RATE € 377.756,83**SPESE PERSONALI****TOTALE SPESE PERSONALI** € 0,00**VERSAMENTI EFFETTUATI**

26/05/2023	RATEAZIONE ORDINARIA 2023 Saldo iniziale a debito - n. rif. 25	€ 50.000,00
------------	--	-------------

TOTALE VERSAMENTI € 50.000,00**SALDO (DA VERSARE)** € 327.756,83

I versamenti possono essere effettuati su:

lunedì 27 febbraio 2023

Tabelle millesimali Generali - Riparto spese ammodernamento impianti

Le unità che fruiscono del solo impianto di riscaldamento sono state abbattute del 50% nei millesimi

Torre Francia		Tab. Generali	Soluzione Base	Soluzione Ibrida
Scala				
3 atrio		2,1180	7.073,54	10.987,93
Passo		3,1435	10.498,42	16.308,11
viaden		2,0540	6.859,79	10.655,91
viaden		2,1790	7.277,26	11.304,40
6 banc		4,2150	14.076,94	21.866,92
7 nego		3,3300	11.121,28	17.275,65
9 nego		1,0450	3.490,01	5.421,34
9 risto		2,3180	7.741,48	12.025,51
rampa		2,5630	8.559,71	13.296,54
rampa		2,0045	6.694,48	10.399,11
1 uffic		10,1520	33.904,88	52.667,38
2 uffic		3,9900	13.325,50	20.699,65
3 uffic		2,1220	7.086,90	11.008,69
4 uffic		2,1220	7.086,90	11.008,69
6 uffic		10,3290	34.496,02	53.585,64
7 uffic		4,3190	14.424,27	22.406,46
1 uffic		68,3520	228.276,86	354.602,13
1 uffic		68,3520	228.276,86	354.602,13
1 uffic		47,7110	159.341,60	247.519,05
1 uffic		48,7050	162.661,29	252.675,81
1 uffic		50,2210	167.724,31	260.540,64
1 uffic		50,2210	167.724,31	260.540,64
1 uffic		51,2670	171.217,67	265.967,16
1 uffic		51,2670	171.217,67	265.967,16
1 uffic		52,3130	174.711,02	271.393,69
1 uffic		52,3130	174.711,02	271.393,69
Totale Torre Francia		598,7260	1.999.580,00	3.106.120,00

Condominio

Codice Fiscale

Via De Marini 16
16149 GENOVA GE

GESTIONE ORDINARIA CONSUNTIVO 2022

DAL 01/01/2022 AL 31/12/2022

GESTIONE ORDINARIA PREVENTIVO 2023

DAL 01/01/2023 AL 31/12/2023

RENDICONTO GESTIONE ORDINARIA 2022

GENERALI

Rispetto al preventivo di € 220.590,00 sono stati spesi € 13.198,52 in più

Descrizione	Importo	Totale
ASSICURAZIONE	12.656,00	
MANUTENZIONE IMPIANTO IDRICO	15.218,16	
MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI	10.122,35	
MANUTENZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE	4.611,60	
MANUT. SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA/ALLARMI ASS.NE	4.528,62	
CANONE CONTROLLO REMOTO SERVER VIDEOSORVEGLIANZA	190,77	
MANUTENZIONE ORDINARIA INFRASTRUTTURA VIDEOCITOFONICA	516,41	
ASSISTENZA IMPIANTI SPECIALI	4.241,72	
MANUTENZIONE PORTE TAGLIAFUOCO	2.415,60	
MANUTENZIONE GRUPPO ELETTROGENO	2.885,22	
COMPENSO AMMINISTRATORE/TENUTA CONTABILITA' E REDAZIONE BILANCIO	14.091,00	
BUILDING MANAGEMENT	17.087,32	
PULIZIE PARTI COMUNI	8.413,79	
PULIZIA MONTACARICHI QUOTA PARTE GENERALI	41,04	
MANUTENZIONE MONTACARICHI	550,00	
VIGILANZA ARMATA	32.639,88	
PERSONALE PORTINERIA	49.044,00	
ENERGIA ELETTRICA - fin servizi generali	6.248,91	
ENERGIA ELETTRICA - quota parte fin montacarichi	312,46	
MEDITERRANEA DELLA ACQUE. - consumo acqua e conguaglio	20.740,50	
MEDITERRANEA DELLE ACQUE - canone idranti	5.092,28	
DERATTIZZAZIONE	1.146,80	
CONTROLLO ESTINTORI, SISTEMI EQUIPAGG./INTERVENTI	1.326,38	
VERIFICA ANNUALE MANICHETTE UNI 45	1.451,80	
SPESE BANCARIE	476,67	
MATERIALE ELETTRICO DI CONSUMO	1.096,78	
QUOTA SUPERCONDOMINIO	0,00	
SPESE GENERALI ASSOCIAZIONE SUPERCOND. TORRI SAN BENIGNO		
ASSOCIAZIONE Rimborso spese Presidente	1.187,57	
ASSOCIAZIONE Attività di gestione contabile e segreteria	296,89	
ASSOCIAZIONE Gestione e manutenzione cavidotti	143,45	
ASSOCIAZIONE Consulenza in materia di energia	673,77	
ASSOCIAZIONE spese postali cancelleria ecc.	53,44	
ASSOCIAZIONE spese bancarie	20,01	
ASSOCIAZIONE ██████████ cartucce ██████████ per portineria	29,98	
ASSOCIAZIONE ██████████ - competenze per realizzazione stima ai fini assicurativi dei complessi ██████████ e ██████████	2.044,11	

Totale SPESE GENERALI ASSOCIAZIONE SUPERCOND. [REDACTED]	4.449,22
CANONE LOCAZIONE [REDACTED]	-29.250,00
CANONE LOCAZIONE [REDACTED]	-2.108,56
RECUPERO INTERESSI DI MORA	-2.890,62
GESTIONE DELLA SICUREZZA DELL'EDIFICIO	6.917,44
FAX , POSTALI, VARIE	346,33
ATTIVITA' CONTENIMENTO COVID	1.025,41
VARIE E IMPREVISTI	
[REDACTED] - controllo e rimozione porzioni di cemento ammalorate al piano 3° parcheggi lato nord, trattamento passivante per ferri d'armatura. Lavoro svolto con tecniche alpinistiche	732,00
[REDACTED] - rinnovo casella Pec	30,50
[REDACTED] - intervento su impianto antincendio con sostituzione di n. 21 pulsanti notifier M700KI e programmazione	3.538,00
[REDACTED] - interventi di smuratura e rimuratura completa dei serramenti per riposizionamenti in quota corretta su porte n. 71 e 75	854,00
[REDACTED] - interventi di ripristino su porte n. 37, 49, 60, 71, 75, 45	1.428,99
[REDACTED] - intervento del 25.03.2022 per prove a carico in orario serale	261,45
[REDACTED] - fornitura n.6 bacheche magnetiche	450,18
[REDACTED] - interventi vari intervento su impianto antincendio sostituzione modulo M701E per automazione ascensore	84,60
[REDACTED] - installazione modulo audio digitale su impianto antincendio diffusione sonora per prove di evacuazione	549,00
TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO - rinnovo CPI	300,00
[REDACTED] - interventi vari Fornitura in opera di N°2 strumenti amperometri	878,40
[REDACTED] - Lavori di manutenzione per cls ammalorato	2.818,20
[REDACTED] - Intervento antigabbiano terrazzi 5° e 17° piano	439,20
[REDACTED] - intervento tecnico su impianto per svuotamento circuito raffreddamento e stoccaggio provvisorio materiale esausto	994,46
[REDACTED] - intervento straordinario per esecuzione prove a carico in giornata extra	245,04
[REDACTED] - intervento su sensore LIS4 sbarco ascensore	100,47
[REDACTED] - interventi di ripristino su porte n. 76-43-69-37-18A con materiale sostituito	902,57
[REDACTED] - Fornitura n. 5 cartelli divieto park moto zona porticati esterni , rif tk 18795	158,60
[REDACTED] - interventi vari Ripristino telecamere disconnesse a seguito stacco gruppo elettrogeno per prove di carico	137,25
[REDACTED] - interventi vari Assistenza alla prova di sfollamento ed attività di ricerca e controllo presenza di doppi indirizzi a sensori e moduli	401,90
[REDACTED] - oneri per SCIA att. 77.3.C. pratica n. 107684	432,00
[REDACTED] - Pulizia e taglio erba	190,32
[REDACTED] - Pulizia e riordino aiuola	317,20
[REDACTED] - Intervento su impianto incendio, per moduli avviamento moto pompe	75,35
[REDACTED] 19196 - Verifica punti andati in guasto il 26/10/2022	57,41
[REDACTED] - Sostituzione della UPS a servizio degli ausiliari di cabina condominiale	2.440,00
[REDACTED] - diritti per pratica Scia Att. 73.2.C	432,00
[REDACTED] - Stesura progetto di prevenzione incendi	6.185,40
[REDACTED] Attività di controllo,verifica e sostituzione dei rilevatori di fumo	4.538,40
[REDACTED] - Eseguite verifiche su server [REDACTED] per problemi di collegamento con dvr	61,00
[REDACTED] - Sostituzione batterie e smaltimento delle stesse per l'impianto di video sorveglianza	1.065,06
[REDACTED] - Interventi vari Chiamata in reperibilità del 30/9 causa mancanza corente su generale mt	170,19
[REDACTED] - Interventi vari Revisione cuscinetti motore pompa idrica autoclave condominio	342,20

██████ - Interventi vari	Revisione motore elettrico estrazione servizi piastra piano 9	427,00
██████ - Interventi vari	Sostituzione teleruttore di potenza quadro generale idrica	183,00
	Ritenuta d'acconto su Fattura n.8222022462 del 31/12/2022 - ██████	11,60
	Revisione cuscinetti motore pompa idrica autoclave condominio	
████████████████████	- monitor ██████ per supervisione sistema di rilevazione fumo ad uso comune torre	19,22
████████████████████	- installazione e programmazione antivirus	282,59
████████████████████		
████████████████████	- Fornitura olio specifico per compressori aria impianti antincendio	65,70
████████████████████	- fornitura in opera batterie gruppo di continuità presso reception H24 per controllo videosorveglianza e smaltimento vecchie batterie	125,23
	storno residuo conguaglio es. 2021 ASSOCIAZIONE saldo conguaglio es. 2021	-1.019,52
██████	- interventi di ripristino su porte n. 43-60-51 con materiale sostituito	832,64
██████	- redazione certificazioni, rilascio asseverazione e presentazione SCIA ATT. 73	5.614,44
Totale VARIE E IMPREVISTI		38.153,24
Totale GENERALI		233.788,52

GENERALI TORRE

Rispetto al preventivo di € 8.900,00 sono stati spesi € 1.012,52 in meno

Descrizione	Importo	Totale
PULIZIE ATRIO TORRE SBARCHI ASCENSORI	7.887,48	
Totale GENERALI TORRE		7.887,48

SCALA A

Rispetto al preventivo di € 12.800,00 sono stati spesi € 991,18 in meno

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA SCALA A	2.343,34	
PULIZIA SCALA A	9.465,48	
Totale SCALA A		11.808,82

SCALA B

Rispetto al preventivo di € 12.800,00 sono stati spesi € 991,13 in meno

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA SCALA B	2.343,39	
PULIZIE SCALA B	9.465,48	
Totale SCALA B		11.808,87

SCALA C

Rispetto al preventivo di € 12.800,00 sono stati spesi € 991,23 in meno

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA SCALA C	2.343,32	
PULIZIE SCALA C	9.465,45	
Totale SCALA C		11.808,77

SCALE E F

Rispetto al preventivo di € 5.510,00 sono stati spesi € 2.448,08 in meno

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA SCALA E/F	2.343,31	
PULIZIA SCALA E/F	377,01	
SPESE VARIE E IMPREVISTI SCALE E/F		
██████	- interventi vari riparazione scala lato ovest	195,20

██████████ - Intervento per ripristino di gradini rotti nella scala triangolare . Scheda 19056. 146,40

Totale SPESE VARIE E IMPREVISTI SCALE E/F 341,60
Totale SCALE E F 3.061,92

MONTACARICHI

Rispetto al preventivo di € 4.350,00 sono stati spesi € 753,02 in meno

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA MONTACARICHI	1.249,77	
PULIZIE MONTACARICHI	147,22	
MANUT. MONTACARICHI	2.199,99	
QUOTA AMMODERNAMENTO ASCENSORI	0,00	
Totale MONTACARICHI		3.596,98

ASC.RE SCALA B1

Rispetto al preventivo di € 6.310,00 sono stati spesi € 959,89 in meno

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA ASCENSORE B1	1.952,72	
PULIZIE ASC.RE B1	647,40	
MANUTENZIONE ASC.RE B1	2.749,99	
Totale ASC.RE SCALA B1		5.350,11

ASC.RE SCALA B2

Rispetto al preventivo di € 6.310,00 sono stati spesi € 959,88 in meno

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA ASCENSORE B2	1.952,76	
PULIZIE ASC.RE B2	647,37	
MANUTENZIONE ASC.RE B2	2.749,99	
Totale ASC.RE SCALA B2		5.350,12

ASC.RE SCALA C

Rispetto al preventivo di € 16.492,00 sono stati spesi € 7.085,00 in meno

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA ASCENSORE C	2.343,32	
PULIZIE ASCENSORE SCALA C	1.294,20	
MANUTENZIONE ASC.RE C	5.499,98	
QUOTA AMMODERNAMENTO ASCENSORI	0,00	
SPESE VARIE E IMPREVISTI ASCENSORE SCALA C		
██████████ - Intervento di riparazione eseguito nel giorno 12/09/2022	269,50	
Totale SPESE VARIE E IMPREVISTI ASCENSORE SCALA C	269,50	
Totale ASC.RE SCALA C		9.407,00

CONDIZIONAMENTO

Rispetto al preventivo di € 146.415,00 sono stati spesi € 19.576,02 in meno

Descrizione	Importo	Totale
MANUT.IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	35.636,28	
MEDITERRANEA DELLE ACQUE - consumi acqua condizionamento	36.886,40	
ENERGIA ELETTRICA CONDIZIONAMENTO	23.433,43	
██████████ - RAFFRESCAMENTO/NOLEGGIO GRUPPO FRIGO	15.025,31	
MANUTENZIONE IMPIANTO AERAUICO	7.494,46	
INTERVENTI COVID SU IMPIANTI QUOTA PARTE	5.587,60	

VARIE ED IMPREVISTI

	- interventi vari quota parte fornitura pannelli filtranti per UTA	793,00
	- interventi vari Fornitura cinghia per UTA	54,90
	- fornitura n.10 motorini quota parte 50%	768,60
	- igienizzazione straordinaria n. 4 uta condominiali a seguito di analisi aeraulica	1.121,00
	Ritenuta d'acconto su Fattura n.8222016592 del 30/09/2022 -	38,00
	Igienizzazione straordinaria di n. 4 uta condominiali a seguito di analisi aeraulica	

Totale VARIE ED IMPREVISTI 2.775,50

Totale CONDIZIONAMENTO 126.838,98

RISCALDAMENTO

Rispetto al preventivo di € 44.915,00 sono stati spesi € 778,99 in meno

Descrizione	Importo	Totale
MANUT. IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	35.636,27	
INTERVENTI COVID SU IMPIANTI QUOTA PARTE	5.368,00	

VARIE E IMPREVISTI

	- servizio di aspirazione acqua dopo rottura fancoil	136,64
	- interventi vari igienizzazione straordinaria UTA condominio (5, 6, 7) mese di marzo	219,60
	- interventi vari quota parte fornitura pannelli filtranti per UTA	793,00
	- interventi vari Fornitura di cinghia UTA	54,90
	- fornitura n.10 motorini quota parte 50%	768,60
	- igienizzazione straordinaria n. 4 uta a seguito analisi aeraulica	1.121,00
	Ritenuta d'acconto su Fattura n.8222016592 del 30/09/2022 -	38,00
	Igienizzazione straordinaria di n. 4 uta a seguito analisi aeraulica	

Totale VARIE E IMPREVISTI 3.131,74

Totale RISCALDAMENTO 44.136,01

SPESE RISCALDAMENTO CONSUMI

Rispetto al preventivo di € 123.000,00 sono stati spesi € 27.546,11 in più

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA RISCALDAMENTO	23.433,42	
IREN Teleriscaldamento	127.112,69	

Totale SPESE RISCALDAMENTO CONSUMI 150.546,11

NAVICELLA

Rispetto al preventivo di € 1.500,00 sono stati spesi € 36,00 in meno

Descrizione	Importo	Totale
MANUTENZIONE NAVICELLA	1.464,00	

Totale NAVICELLA 1.464,00

RAMPA

Rispetto al preventivo di € 9.940,00 sono stati spesi € 327,50 in meno

Descrizione	Importo	Totale
ENERGIA ELETTRICA AUTORIMESSE	7.811,15	
COMUNE DI GENOVA - COSAP	567,00	

VARIE E IMPREVISTI

	- interventi vari ripristino supporto motore anta cancello park	315,77
	- interventi vari intervento su sbarre articolate varco di ingresso w varco di uscita con sostituzione sbarre	918,58

Totale VARIE E IMPREVISTI 1.234,35

Totale RAMPA 9.612,50

PARCHEGGI

Rispetto al preventivo di € 5.250,00 sono stati spesi € 515,04 in meno

Descrizione	Importo	Totale
PULIZIA PARCHEGGI	4.734,96	
Totale PARCHEGGI		4.734,96

CNR

Rispetto al preventivo di € 204.832,00 sono stati spesi € 10.674,60 in meno

Descrizione	Importo	Totale
STORNO QUOTA AMMORTAMENTO VIGILANZA	-6.099,71	
MANUTENZIONE ORDINARIA ELEVATORI SCALA D	2.749,99	
QUOTA AMMODERNAMENTO ASCENSORI	0,00	
SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI TECNOLOGICI	32.881,44	
SERVIZIO DI PULIZIE	109.799,99	
FORNITURA MATERIALI PER SERVIZI IGIENICI	5.761,54	
SERVIZIO DI VIGILANZA	41.724,00	

VARIE E IMPREVISTI

██████████ servizio di sanificazione mese di Gennaio presso ██████ ai piani 7°-4°-15°	719,80	
██████████ - controllo estintori e sostituzione materiale	492,27	
██████████ - intervento urgente di sanificazione al 13° piano stanza n. 1311 e bagni	97,60	
██████████ - servizio di trasporto e sistemazione cartoni per conto ██████ da ██████	337,94	
██████████ - Trasloco per conto di ██████	1.307,84	
██████████ - interventi vari Fornitura e posa 1 batteria 120 V 140 Ah per gruppo frigo	244,00	
██████████ - interventi vari Ripristino funzionamento Pc reception ██████	65,88	
██████████ - Servizio di spostamento arredi al piano 7 ██████	902,80	
██████████ - Intervento su chiamata del 28/11/2022, per mancanza tensione principale per agenti esterni	121,55	
██████████ - Sostituzione perni e encoder cancello carraio ██████ rampa -1	344,47	
██████████ controllo estintori portatili	448,35	
██████████ - Ripristino cancello park ██████	129,17	
██████████ Interventi vari Fornitura di cinghie per uta 4	69,54	
██████████ Sostituzione batteria gruppo citofono ascensore	30,50	
Addebito consumo acqua da contatore in sottrazione es. 2022	2.028,44	
Totale VARIE E IMPREVISTI	7.340,15	
Totale ██████		194.157,40

ENPAM

Rispetto al preventivo di € 6.000,00 sono stati spesi € 378,41 in meno

Descrizione	Importo	Totale
MANUTENZIONE ORDINARIA ASCENSORI SCALA A	5.500,04	
VARIE E/O IMPREVISTI		
██████████ - Riparazione ascensore scala A L1 per problema della tensione principale	121,55	
Totale VARIE E/O IMPREVISTI	121,55	
Totale ██████		5.621,59

PIANO DI AMMORTAMENTO VIGILANZA

Rispetto al preventivo di € 0,00 sono stati spesi € 6.099,71 in più

Descrizione	Importo	Totale
Quota ammortamento annuale		

Totale PIANO DI AMMORTAMENTO VIGILANZA

6.099,71

INTERESSI DI MORA

Rispetto al preventivo di € 0,00 sono stati spesi € 2.890,62 in più

Descrizione	Importo	Totale
Interessi di mora su tardati pagamenti	2.890,62	

Totale INTERESSI DI MORA 2.890,62

TOTALE SPESE CONDOMINIALI 849.970,47

Rispetto al preventivo di €848.714,00 sono stati spesi € 1.256,47 in più

SPESE PERSONALI

Descrizione	Importo	Totale
Addebito consumo acqua da contatore in sottrazione es. 2022	181,95	
Totale	181,95	

CNR - Area della Ricerca di Genova

AVV. [REDACTED] competenze pignoramento [REDACTED]	1.884,80	
AVV. [REDACTED] - assegnazione somme pignorate presso terzi Trib. Roma r.g. 3657-2022 del 16.06.2022	7.043,58	
AG. ENTRATE - imposta di registro Decreto Ingiuntivo n. 2839 del 2021 Tribunale di Genova	7.108,00	
AVV. [REDACTED] - ricorso per decreto ingiuntivo	2.596,18	
AVV. [REDACTED] - ricorso per decreto ingiuntivo emesso il 19/09/2022	5.640,39	
AG. ENTRATE - imposta di registro Decreto Ingiuntivo	4.101,00	
Totale [REDACTED] - Area della Ricerca di Genova	28.373,95	

ENPAM c/o E.R.E. ENPAM REAL ESTATE SRL

AVV. [REDACTED] attività di assistenza e redazione decreto ingiuntivo per recupero credito	2.537,60	
[REDACTED] visure catastali	415,70	
Totale [REDACTED]	2.953,30	

FONDO PATRIMONIO UFFICI C/O [REDACTED]

[REDACTED] - intervento per [REDACTED] di ricerca nuovo cavedio, rottura e chiusura muro perimetrale, rottura pavimento per possibilità passaggio tubi sotto il massetto	292,80	
AVV. [REDACTED] - Decreto Ingiuntivo [REDACTED] c/o Tribunale di Genova	1.845,13	
[REDACTED] - interventi vari ricerca guasto e ripristino controsoffitto piano sottostante	927,20	
AG.ENTRATE - F24 Imposta di Registro Decreto Ingiuntivo Tribunale di Genova anno 2022 n. 860	1.333,00	
TESSERE N° 3 tessere [REDACTED] (24/5/22-12/5/22-24/5/22)	12,00	
AVV. [REDACTED] - istanza ammissione al passivo Tribunale di Milano	1.896,32	
[REDACTED] - interventi vari consuntivo per interventi di ricerca guasto, svuotamento deumidificatore e assistenza tecnica	549,00	
[REDACTED] lavori svolti nei locali [REDACTED]	549,00	
[REDACTED] - rimborso assicurativo sinistro n. 1.3030.99.007514 del 04.05.2022	-3.485,00	
[REDACTED] - Lavorazioni di ricerca, asportazione pavimento in moquette e colla, demolizioni sottofondo	2.623,00	
[REDACTED] - Scheda 18454 - forometrie per creazioni pendenze a scarichi fancoil c/o uffici 8° piano, creazione di crenecreazione pendenza scarichi, collegamenti	4.148,00	
[REDACTED] - Demolizione totale del sottofondo del percorso scarichi e carico e trasporto dei materiali a pubblica discarica	549,00	

██████████	Lavorazioni uffici ██████████ modifica sistema di scarico e sostituzione tubazioni alimentazione fan coil per perdita a pavimento c/o impresa coibentazione	4.613,74
██████████	Compenso per attività straordinaria gestione sinistro uffici ██████████	1.014,54
██████████	Completamenti lavorazioni c/o uffici ██████████ asportazione pavimenti nelle restanti zone interessate, calo in basso e trasporto alla ██████████ Aumento profondità delle crene già create a seguito maggiorazione diametro coibentazioni tubi esistenti; chiusura crene e stesura nuovo massetto; fornitura e p.o. di malta autolivellante per circa 60 mq; posa in opera pavimento in moquette per mq 90; fornitura e p.o. di 4 sportelli di ispezione in tre locali compreso taglio parete; fornitura N.6 latte colla per moquette (NB: Occorrendo forniremo il dettaglio delle voci)	10.255,38
██████████	- gestione lavori straordinari c/o uffici ██████████ a seguito sinistro del 18/07/2022 // Analisi situazione e ricerca soluzione problema distacco pavimento e umidità sottotetto. Studio nuovi percorsi scarichi condensa, ulteriori indicazioni per eliminazione perdite occulte da impianti stanze 840-841-836-844, corridoi, da luglio 2022 a tutt'oggi. Assistenza coordinamento e direzione lavori. Rapporti con inquilino ██████████ proprietà, condominio, imprese.	7.853,46
Totale ██████████		34.976,57
INVESTIRE SOCIETA' DI GESTIONE DEL ██████████		
██████████	AVV. ██████████ - ricorso per decreto ingiuntivo	2.596,18
Totale INVESTIRE ██████████		2.596,18
██████████		
██████████	MULTIDIALOGO - invio postale di aprile	2,40
██████████	DOCUMENTI POSTALI - invio verbale assemblea	4,23
Totale ██████████		6,63
LE DELIZIE DELLA LANTERNA DI GUGINO ██████████		
██████████	██████████ visura catastale	37,80
██████████	Addebito consumo acqua da contatore in sottrazione es. 2022	1.008,97
██████████	AVV. ██████████ - ricorso per Decreto Ingiuntivo c/o Tribunale di Genova	1.434,30
██████████	AVV. ██████████ - acconto per pratica pignoramento	707,52
Totale ██████████		3.188,59
██████████		
██████████	Addebito consumo acqua da contatore in sottrazione es. 2022	2.088,24
Totale ██████████		2.088,24
TOTALE SPESE PERSONALI		74.365,41
TOTALE RENDICONTO		924.335,88

RIPARTO DETTAGLIATO GESTIONE
ORDINARIA 2022[illegible]

RIPARTO DETTAGLIATO G
ORDINARIA 2022[illegible]

**RIPARTO ACCORPATO
GESTIONE ORDINARIA 2022**

GENERALI		GENERALI TORRE		SCALA A		SCALA B		SCALA C		SCALA E F		MONTACARICHI		ACCRE SCALA B1		ACCRE SCALA B2		ACCRE SCALA C		CONDIZIONAMENTO		RISCALDAMENTO		SPESERISCALDAMENTO COPRISAL		
MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	
0,15	33,80	0,00	0,00	0,27	3,18	0,27	3,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,87	0,27	1,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10,36	2.421,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.310,75	6.082,83	1.303,75	34.384,87	
9,13	3.186,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	302,56	1.475,06	0,00	0,00	
4,22	849,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	232,28	2.670,75	170,27	2.658,58	
311,11	72.752,78	270,27	2.589,61	129,70	1.649,73	129,50	1.511,43	491,50	5.804,01	519,72	1.391,31	140,00	564,20	128,50	687,51	127,56	682,48	480,89	4.618,71	317,78	4.809,11	282,80	1.199,10	282,80	4.787,21	
90,88	15.620,07	0,00	0,00	80,94	951,54	51,82	611,91	0,00	0,00	129,15	1.087,86	50,88	183,00	51,82	277,23	51,80	277,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,31	72,01	0,00	0,00	0,27	3,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,21	49,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	12.710,34	0,00	682,44	0,00	1.343,13	0,00	1.399,86	0,00	1,74	0,00	40,74	0,00	406,01	0,00	618,15	0,00	817,48	0,00	0,00	0,00	16.094,53	0,00	4.002,96	0,00	15.981,20	
240,02	58.523,27	240,51	2.777,70	291,42	3.441,33	295,49	3.489,44	507,95	5.997,12	76,02	232,77	291,15	1.047,27	295,49	3.580,92	296,90	3.583,08	109,01	4.788,22	2.496,71	36.075,07	3.091,81	14.109,86	2.085,05	35.508,03	
324,87	68.687,97	307,60	2.250,69	900,19	4.563,46	506,86	4.620,89	0,68	5,90	58,51	138,61	600,06	1.889,64	606,46	2.093,44	507,55	2.097,86	0,00	0,00	4.812,00	54.546,06	3.899,77	13.606,37	3.899,77	54.297,58	
4,75	1.111,43	4,32	40,86	4,86	56,68	4,87	57,52	0,00	0,00	2,87	8,77	4,79	17,24	4,87	26,06	4,88	29,08	0,00	0,00	76,26	1.118,64	61,17	275,97	61,17	1.113,75	
3,10	739,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161,88	2.483,16	134,10	613,41	134,10	2.448,81
1,60	374,30	0,00	0,00	1,62	17,81	1,54	18,18	0,00	0,00	12,37	37,88	1,52	5,40	1,54	8,24	1,54	8,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	140,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	843,70	0,00	110,63	0,00	441,68	
2,63	614,18	0,00	0,00	0,18	2,11	0,18	2,12	0,00	0,00	1,19	3,39	0,18	0,64	0,19	0,66	0,18	0,66	0,00	0,00	107,71	1.609,58	86,00	403,33	86,00	1.602,23	
1,10	250,47	0,00	0,00	0,64	6,48	0,64	6,46	0,00	0,00	0,23	0,70	0,64	0,14	0,64	0,21	0,64	0,21	0,00	0,00	92,80	777,07	42,21	190,26	42,21	798,54	
10,27	2.401,84	10,15	96,14	10,38	122,71	10,54	124,81	0,00	0,00	0,00	0,00	10,38	37,34	10,54	98,43	0,00	96,47	0,00	0,00	173,83	2.551,77	139,51	688,35	139,51	2.540,15	
4,23	869,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213,17	3.127,54	170,99	779,81	170,99	3.113,30
0,15	35,54	0,00	0,00	0,28	3,37	0,28	3,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	1,02	0,28	1,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTALE RENDICONTO	1.000,00 233.780,52	532,85 7.887,48	1.000,00 11.908,82	1.000,00 11.808,87	1.000,00 11.808,77	1.000,00 3.061,90	1.000,00 3.596,96	1.000,00 5.850,11	1.000,00 5.350,12	1.000,00 9.407,00	1.000,00 9.407,00	1.000,00 126.838,96	9.645,13 126.838,96	9.647,43 44.138,01	8.208,12 150.546,11											

RIPARTO ACCORPATO
GESTIONE ORDINARIA 2022

	NAVIGLIA		RAGNA		PARCESI		CNR		ESPM		PIANO DI AMBONTAMENTO VOLANZA		INTERESSI DI MORA		PERSONALE		TOTALE RENDICONTO	SALDO PREC.	TOTALE DOVUTO	VERGATO	CONGRUO LO
	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	MIL	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
NOMINATIVI																					
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,19	1,39	0,00	0,00	0,00	43,97	10,71	93,26	31,05	2,20	
	0,00	0,00	0,11	1,13	0,00	2,16	0,00	0,00	0,00	0,00	10,36	81,33	0,00	0,00	0,00	32.947,71	18.142,83	49.090,54	42.157,34	6.932,90	
	0,00	0,00	20,47	196,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,13	45,39	0,00	0,00	183,95	3.093,53	387,66	3.290,59	3.019,30	262,33	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,22	32,00	19,10	16,44	0,00	6.888,73	0,00	6.888,73	6.060,03	828,70	
157,61	160,29	652,04	6.080,47	34,89	1.237,31	1,00	194.157,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	589,61	589,61	29.373,95	333.942,42	171.060,66	564.823,09	471.737,30	33.109,78	
0,00	0,00	226,44	2.253,13	80,60	2.396,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66,98	392,35	62,30	0,18	0,00	33.893,79	4.008,35	27.976,16	27.710,11	266,07	
0,00	0,00	1,45	13,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,31	2,73	0,13	0,13	0,00	82,85	39,20	131,14	125,16	5,98	
0,00	0,00	0,42	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	1,90	0,00	0,00	0,00	50,03	55,26	110,31	109,94	3,37	
0,00	187,11	0,00	84,13	0,00	116,63	0,00	0,00	0,00	2.718,33	0,00	854,31	0,00	77,87	2.953,30	63.897,11	1.8575,66	41.772,17	61.298,03	20.494,17		
280,56	470,937	54,38	522,68	16,44	546,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	248,62	2.301,36	1.740,03	1.740,03	34.976,57	230.305,87	15.136,31	195.171,56	0,00	195.171,56	
418,35	533,80	43,04	319,83	14,47	295,82	0,00	0,00	1,00	4.943,36	334,87	2.223,08	242,45	264,68	2.996,18	208.978,76	0,00	208.978,76	168.193,28	20.785,28		
4,29	10,38	2,64	19,56	0,41	15,33	0,00	0,00	0,00	0,00	4,75	42,03	0,00	0,00	4,63	3.950,25	310,34	4.264,59	3.886,05	380,94		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,39	39,40	48,89	48,89	3.338,53	9.560,19	6.687,20	16.295,39	2.792,26	13.403,00	
0,00	0,00	8,78	84,34	1,69	96,44	0,00	0,00	0,00	0,00	1,60	14,18	0,00	0,00	0,00	625,07	263,67	778,74	330,00	448,74		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,32	0,00	2,73	0,00	1.144,45	2.205,36	3.949,80	3.212,13	137,67	
0,00	0,00	0,91	8,72	0,09	2,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2,64	23,24	0,00	0,00	2.888,14	6.399,94	1.613,24	7.975,19	5.348,24	2.631,94		
0,00	0,00	0,17	1,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,19	9,71	0,00	0,00	0,00	2.003,09	333,79	2.336,88	7.001,68	399,18		
15,65	29,84	0,24	2,31	0,12	4,52	0,00	0,00	0,00	0,00	10,27	80,67	24,14	24,14	0,00	8.771,26	8.487,27	17.268,54	8.487,27	8.771,27		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,73	37,88	0,00	0,00	0,00	8.047,76	626,43	8.981,19	8.032,02	951,17		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,19	1,39	0,00	0,00	0,00	46,14	11,74	94,49	32,06	7,31		
Totale RENDICONTO																					
	880,46	1.464,00	1.000,00	9.612,50	133,73	4.794,96	1,00	194.157,40	1,00	5.623,59	688,90	6.099,71	2.890,62	2.890,62	74.365,41	924.335,88	215.070,71	1.139.498,50	834.581,95	304.824,64	

PREVENTIVO GESTIONE ORDINARIA 2023

DESCRIZIONE	IMPORTO
GENERALI	
ASSICURAZIONE	19.590,00
MANUTENZIONE IMPIANTO IDRICO	15.300,00
MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI	10.200,00
MANUTENZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE	4.620,00
MANUT. SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA/ALLARMI ASS.NE	4.600,00
CANONE CONTROLLO REMOTO SERVER VIDEOSORVEGLIANZA	200,00
MANUTENZIONE ORDINARIA INFRASTRUTTURA VIDEOCITOFONICA	520,00
ASSISTENZA IMPIANTI SPECIALI	4.300,00
MANUTENZIONE PORTE TAGLIAFUOCO	2.500,00
MATERIALE SOSTITUITO IN MANUT. ORDINARIA PORTE TAGLIAFUOCO	1.600,00
MANUTENZIONE GRUPPO ELETTROGENO	3.000,00
COMPENSO AMMINISTRATORE/TENUTA CONTABILITA' E REDAZIONE BILANCIO	13.420,00
BUILDING MANAGEMENT	17.100,00
PULIZIE PARTI COMUNI	8.500,00
PULIZIA MONTACARICHI QUOTA PARTE GENERALI	50,00
MANUTENZIONE MONTACARICHI	550,00
VIGILANZA ARMATA	32.700,00
PERSONALE PORTINERIA	49.100,00
ENERGIA ELETTRICA - fm servizi generali	7.200,00
ENERGIA ELETTRICA - quota parte fm montacarichi	400,00
MEDITERRANEA DELLA ACQUE. - consumo acqua e conguaglio	10.000,00
MEDITERRANEA DELLE ACQUE - canone idranti	5.000,00
DERATTIZZAZIONE	1.100,00
CONTROLLO ESTINTORI, SISTEMI EQUIPAGG./INTERVENTI	2.000,00
VERIFICA ANNUALE MANICHETTE UNI 45	1.400,00
VERIFICA BIENNALE MESSA A TERRA E SCARICHE ATMOSFERICHE	1.700,00
SPESE BANCARIE	500,00
MATERIALE ELETTRICO DI CONSUMO	1.500,00
SPESE GENERALI ASSOCIAZIONE SUPERCOND. [REDACTED]	7.900,00
CANONE LOCAZIONE [REDACTED]	-29.250,00
CANONE LOCAZIONE [REDACTED]	-2.110,00
GESTIONE DELLA SICUREZZA DELL'EDIFICIO	6.900,00
FAX , POSTALI, VARIE	300,00
ATTIVITA' CONTENIMENTO COVID	1.000,00
VARIE E IMPREVISTI	46.000,00
36.000,00 Eliminazione tratti pericolanti di calcestruzzo in facciata e ripristini ticket 18672	
10.000,00 Varie e imprevisti	

€ 249.390,00

GENERALI TORRE

PULIZIE ATRIO TORRE SBARCHI ASCENSORI	7.900,00
---------------------------------------	----------

DESCRIZIONE	IMPORTO
VARIE E IMPREVISTI GENERALI TORRE	1.000,00
	€ 8.900,00
SCALA A	
ENERGIA ELETTRICA SCALA A	2.700,00
PULIZIA SCALA A	9.500,00
VARIE E IMPREVISTI SCALA A	500,00
	€ 12.700,00
SCALA B	
ENERGIA ELETTRICA SCALA B	2.700,00
PULIZIE SCALA B	9.500,00
VARIE E IMPREVISTI SCALA B	500,00
	€ 12.700,00
SCALA C	
ENERGIA ELETTRICA SCALA C	2.700,00
PULIZIE SCALA C	9.500,00
VARIE E IMPREVISTI SCALA C	500,00
	€ 12.700,00
SCALE E F	
ENERGIA ELETTRICA SCALA E/F	2.700,00
PULIZIA SCALA E/F	380,00
SPESE VARIE E IMPREVISTI SCALE E/F	2.330,00
	€ 5.410,00
MONTACARICHI	
ENERGIA ELETTRICA MONTACARICHI	1.450,00
PULIZIE MONTACARICHI	150,00
MANUT. MONTACARICHI	2.200,00
VARIE E/O IMPREVISTI	200,00
	€ 4.000,00
ASC.RE SCALA B1	
ENERGIA ELETTRICA ASCENSORE B1	2.250,00
PULIZIE ASC.RE B1	660,00
MANUTENZIONE ASC.RE B1	2.750,00
SPESE VARIE E IMPREVISTI ASC,RE B1	500,00
	€ 6.160,00
ASC.RE SCALA B2	
ENERGIA ELETTRICA ASCENSORE B2	2.250,00
PULIZIE ASC.RE B2	660,00
MANUTENZIONE ASC.RE B2	2.750,00
SPESE VARIE E IMPREVISTI ASCENSORE B2	500,00
	€ 6.160,00
ASC.RE SCALA C	
ENERGIA ELETTRICA ASCENSORE C	2.700,00
PULIZIE ASCENSORE SCALA C	1.300,00
MANUTENZIONE ASC.RE C	5.800,00
SPESE VARIE E IMPREVISTI ASCENSORE SCALA C	500,00
	€ 10.300,00

DESCRIZIONE	IMPORTO
CONDIZIONAMENTO	
MANUT.IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	36.000,00
MEDITERRANEA DELLE ACQUE - consumi acqua condizionamento	36.000,00
ENERGIA ELETTRICA CONDIZIONAMENTO	27.000,00
██████████ - RAFFRESCAMENTO/NOLEGGIO GRUPPO FRIGO	15.000,00
MANUTENZIONE IMPIANTO AEREAULICO	7.500,00
INTERVENTI COVID SU IMPIANTI QUOTA PARTE	5.000,00
VARIE ED IMPREVISTI	5.965,00
3.965,00 Sostituzione n. 3 pompe ██████ quota parte ticket 19907	
2.000,00 varie e imprevisti	
	€ 132.465,00
RISCALDAMENTO	
MANUT. IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	36.000,00
INTERVENTI COVID SU IMPIANTI QUOTA PARTE	5.000,00
VARIE E IMPREVISTI	6.965,00
3.965,00 Sostituzione n. 3 pompe ██████ quota parte ticket 19907	
3.000,00 Varie e imprevisti	
	€ 47.965,00
SPESE RISCALDAMENTO CONSUMI	
ENERGIA ELETTRICA RISCALDAMENTO	27.000,00
██████████ TELERISCALDAMENTO	130.000,00
	€ 157.000,00
NAVICELLA	
MANUTENZIONE NAVICELLA	1.500,00
	€ 1.500,00
RAMPA	
ENERGIA ELETTRICA AUTORIMESSE	9.000,00
COMUNE DI GENOVA - COSAP	600,00
STORNO IMPORTI BADGES PARK	-160,00
VARIE E IMPREVISTI	500,00
	€ 9.940,00
PARCHEGGI	
PULIZIA PARCHEGGI	4.750,00
VARIE E/O IMPREVISTI	500,00
	€ 5.250,00
CNR	
MANUTENZIONE ORDINARIA ELEVATORI SCALA D	2.750,00
SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI TECNOLOGICI	32.890,00
SERVIZIO DI PULIZIE	109.800,00
FORNITURA MATERIALI PER SERVIZI IGIENICI	6.000,00
SERVIZIO DI VIGILANZA	41.724,00
VARIE E IMPREVISTI	7.000,00
7.000,00 varie e imprevisti	
	€ 200.164,00
ENPAM	
MANUNTENZIONE ORDINARIA ASCENSORI SCALA A	5.500,00

DESCRIZIONE	IMPORTO
VARIE E/O IMPREVISTI	500,00
	€ 6.000,00
TOTALE PREVENTIVO	€ 888.704,00

RIPARTO PREVENTIVO DETTAGLIATO GESTIONE ORDINARIA 2023

24/02/2023

	GENERALI		GENERALI TORRE		SCALA A		SCALA B		SCALA C		SCALA D		SCALA E		SCALA F		SCALA G		SCALA H		SCALA I		SCALA J		SCALA K		SCALA L		SCALA M		SCALA N		SCALA O		SCALA P		SCALA Q		SCALA R		SCALA S		SCALA T		SCALA U		SCALA V		SCALA W		SCALA X		SCALA Y		SCALA Z		SCALA AA		SCALA AB		SCALA AC		SCALA AD		SCALA AE		SCALA AF		SCALA AG		SCALA AH		SCALA AI		SCALA AJ		SCALA AK		SCALA AL		SCALA AM		SCALA AN		SCALA AO		SCALA AP		SCALA AQ		SCALA AR		SCALA AS		SCALA AT		SCALA AU		SCALA AV		SCALA AW		SCALA AX		SCALA AY		SCALA AZ		SCALA BA		SCALA BB		SCALA BC		SCALA BD		SCALA BE		SCALA BF		SCALA BG		SCALA BH		SCALA BI		SCALA BJ		SCALA BK		SCALA BL		SCALA BM		SCALA BN		SCALA BO		SCALA BP		SCALA BQ		SCALA BR		SCALA BS		SCALA BT		SCALA BU		SCALA BV		SCALA BW		SCALA BX		SCALA BY		SCALA BZ		SCALA CA		SCALA CB		SCALA CC		SCALA CD		SCALA CE		SCALA CF		SCALA CG		SCALA CH		SCALA CI		SCALA CJ		SCALA CK		SCALA CL		SCALA CM		SCALA CN		SCALA CO		SCALA CP		SCALA CQ		SCALA CR		SCALA CS		SCALA CT		SCALA CU		SCALA CV		SCALA CW		SCALA CX		SCALA CY		SCALA CZ		SCALA DA		SCALA DB		SCALA DC		SCALA DD		SCALA DE		SCALA DF		SCALA DG		SCALA DH		SCALA DI		SCALA DJ		SCALA DK		SCALA DL		SCALA DM		SCALA DN		SCALA DO		SCALA DP		SCALA DQ		SCALA DR		SCALA DS		SCALA DT		SCALA DU		SCALA DV		SCALA DW		SCALA DX		SCALA DY		SCALA DZ		SCALA EA		SCALA EB		SCALA EC		SCALA ED		SCALA EE		SCALA EF		SCALA EG		SCALA EH		SCALA EI		SCALA EJ		SCALA EK		SCALA EL		SCALA EM		SCALA EN		SCALA EO		SCALA EP		SCALA EQ		SCALA ER		SCALA ES		SCALA ET		SCALA EU		SCALA EV		SCALA EW		SCALA EX		SCALA EY		SCALA EZ		SCALA FA		SCALA FB		SCALA FC		SCALA FD		SCALA FE		SCALA FF		SCALA FG		SCALA FH		SCALA FI		SCALA FJ		SCALA FK		SCALA FL		SCALA FM		SCALA FN		SCALA FO		SCALA FP		SCALA FQ		SCALA FR		SCALA FS		SCALA FT		SCALA FU		SCALA FV		SCALA FW		SCALA FX		SCALA FY		SCALA FZ		SCALA GA		SCALA GB		SCALA GC		SCALA GD		SCALA GE		SCALA GF		SCALA GH		SCALA GI		SCALA GJ		SCALA GK		SCALA GL		SCALA GM		SCALA GN		SCALA GO		SCALA GP		SCALA GQ		SCALA GR		SCALA GS		SCALA GT		SCALA GU		SCALA GV		SCALA GW		SCALA GX		SCALA GY		SCALA GZ		SCALA HA		SCALA HB		SCALA HC		SCALA HD		SCALA HE		SCALA HF		SCALA HG		SCALA HI		SCALA HJ		SCALA HK		SCALA HL		SCALA HM		SCALA HN		SCALA HO		SCALA HP		SCALA HQ		SCALA HR		SCALA HS		SCALA HT		SCALA HU		SCALA HV		SCALA HW		SCALA HX		SCALA HY		SCALA HZ		SCALA IA		SCALA IB		SCALA IC		SCALA ID		SCALA IE		SCALA IF		SCALA IG		SCALA IH		SCALA II		SCALA IJ		SCALA IK		SCALA IL		SCALA IM		SCALA IN		SCALA IO		SCALA IP		SCALA IQ		SCALA IR		SCALA IS		SCALA IT		SCALA IU		SCALA IV		SCALA IW		SCALA IX		SCALA IY		SCALA IZ		SCALA JA		SCALA JB		SCALA JC		SCALA JD		SCALA JE		SCALA JF		SCALA JG		SCALA JH		SCALA JI		SCALA JJ		SCALA JK		SCALA JL		SCALA JM		SCALA JN		SCALA JO		SCALA JP		SCALA JQ		SCALA JR		SCALA JS		SCALA JT		SCALA JU		SCALA JV		SCALA JW		SCALA JX		SCALA JY		SCALA JZ		SCALA KA		SCALA KB		SCALA KC		SCALA KD		SCALA KE		SCALA KF		SCALA KG		SCALA KH		SCALA KI		SCALA KJ		SCALA KK		SCALA KL		SCALA KM		SCALA KN		SCALA KO		SCALA KP		SCALA KQ		SCALA KR		SCALA KS		SCALA KT		SCALA KU		SCALA KV		SCALA KW		SCALA KX		SCALA KY		SCALA KZ		SCALA LA		SCALA LB		SCALA LC		SCALA LD		SCALA LE		SCALA LF		SCALA LG		SCALA LH		SCALA LI		SCALA LJ		SCALA LK		SCALA LM		SCALA LN		SCALA LO		SCALA LP		SCALA LQ		SCALA LR		SCALA LS		SCALA LT		SCALA LU		SCALA LV		SCALA LW		SCALA LX		SCALA LY		SCALA LZ		SCALA MA		SCALA MB		SCALA MC		SCALA MD		SCALA ME		SCALA MF		SCALA MG		SCALA MH		SCALA MI		SCALA MJ		SCALA MK		SCALA ML		SCALA MN		SCALA MO		SCALA MP		SCALA MQ		SCALA MR		SCALA MS		SCALA MT		SCALA MU		SCALA MV		SCALA MW		SCALA MX		SCALA MY		SCALA MZ		SCALA NA		SCALA NB		SCALA NC		SCALA ND		SCALA NE		SCALA NF		SCALA NG		SCALA NH		SCALA NI		SCALA NJ		SCALA NK		SCALA NL		SCALA NM		SCALA NO		SCALA NP		SCALA NQ		SCALA NR		SCALA NS		SCALA NT		SCALA NU		SCALA NV		SCALA NW		SCALA NX		SCALA NY		SCALA NZ		SCALA OA		SCALA OB		SCALA OC		SCALA OD		SCALA OE		SCALA OF		SCALA OG		SCALA OH		SCALA OI		SCALA OJ		SCALA OK		SCALA OL		SCALA OM		SCALA ON		SCALA OO		SCALA OP		SCALA OQ		SCALA OR		SCALA OS		SCALA OT		SCALA OU		SCALA OV		SCALA OW		SCALA OX		SCALA OY		SCALA OZ		SCALA PA		SCALA PB		SCALA PC		SCALA PD		SCALA PE		SCALA PF		SCALA PG		SCALA PH		SCALA PI		SCALA PJ		SCALA PK		SCALA PL		SCALA PM		SCALA PN		SCALA PO		SCALA PP		SCALA PQ		SCALA PR		SCALA PS		SCALA PT		SCALA PU		SCALA PV		SCALA PW		SCALA PX		SCALA PY		SCALA PZ		SCALA QA		SCALA QB		SCALA QC		SCALA QD		SCALA QE		SCALA QF		SCALA QG		SCALA QH		SCALA QI		SCALA QJ		SCALA QK		SCALA QL		SCALA QM		SCALA QN		SCALA QO		SCALA QP		SCALA QQ		SCALA QR		SCALA QS		SCALA QT		SCALA QU		SCALA QV		SCALA QW		SCALA QX		SCALA QY		SCALA QZ		SCALA RA		SCALA RB		SCALA RC		SCALA RD		SCALA RE		SCALA RF		SCALA RG		SCALA RH		SCALA RI		SCALA RJ		SCALA RK		SCALA RL		SCALA RM		SCALA RN		SCALA RO		SCALA RP		SCALA RQ		SCALA RR		SCALA RS		SCALA RT		SCALA RU		SCALA RV		SCALA RW		SCALA RX		SCALA RY		SCALA RZ		SCALA SA		SCALA SB		SCALA SC		SCALA SD		SCALA SE		SCALA SF		SCALA SG		SCALA SH		SCALA SI		SCALA SJ		SCALA SK		SCALA SL		SCALA SM		SCALA SN		SCALA SO		SCALA SP		SCALA SQ		SCALA SR		SCALA SS		SCALA ST		SCALA SU		SCALA SV		SCALA SW		SCALA SX		SCALA SY		SCALA SZ		SCALA TA		SCALA TB		SCALA TC		SCALA TD		SCALA TE		SCALA TF		SCALA TG		SCALA TH		SCALA TI		SCALA TJ		SCALA TK		SCALA TL		SCALA TM		SCALA TN		SCALA TO		SCALA TP		SCALA TQ		SCALA TR		SCALA TS		SCALA TU		SCALA TV		SCALA TW		SCALA TX		SCALA TY		SCALA TZ		SCALA UA		SCALA UB		SCALA UC		SCALA UD		SCALA UE		SCALA UF		SCALA UG		SCALA UH		SCALA UI		SCALA UJ		SCALA UK		SCALA UL		SCALA UM		SCALA UN		SCALA UO		SCALA UP		SCALA UQ		SCALA UR		SCALA US		SCALA UT		SCALA UV		SCALA UW		SCALA UX		SCALA UY		SCALA UZ		SCALA VA		SCALA VB		SCALA VC		SCALA VD		SCALA VE		SCALA VF		SCALA VG		SCALA VH		SCALA VI		SCALA VJ		SCALA VK		SCALA VL		SCALA VM		SCALA VN		SCALA VO		SCALA VP		SCALA VQ		SCALA VR		SCALA VS		SCALA VT		SCALA VU		SCALA VV		SCALA VW		SCALA VX		SCALA VY		SCALA VZ		SCALA WA		SCALA WB		SCALA WC		SCALA WD		SCALA WE		SCALA WF		SCALA WG		SCALA WH		SCALA WI		SCALA WJ		SCALA WK		SCALA WL		SCALA WM		SCALA WN		SCALA WO		SCALA WP		SCALA WQ		SCALA WR		SCALA WS		SCALA WT		SCALA WU		SCALA WV		SCALA WY		SCALA WZ		SCALA XA		SCALA XB		SCALA XC		SCALA XD		SCALA XE		SCALA XF		SCALA XG		SCALA XH		SCALA XI		SCALA XJ		SCALA XK		SCALA XL		SCALA XM		SCALA XN		SCALA XO		SCALA XP		SCALA XQ		SCALA XR		SCALA XS		SCALA XT		SCALA XU		SCALA XV		SCALA XW		SCALA XX		SCALA XY		SCALA XZ		SCALA YA		SCALA YB		SCALA YC		SCALA YD		SCALA YE		SCALA YF		SCALA YG		SCALA YH		SCALA YI		SCALA YJ		SCALA YK		SCALA YL		SCALA YM		SCALA YN		SCALA YO		SCALA YP		SCALA YQ		SCALA YR		SCALA YS		SCALA YT		SCALA YU		SCALA YV		SCALA YW		SCALA YX		SCALA YY		SCALA YZ		SCALA ZA		SCALA ZB		SCALA ZC		SCALA ZD		SCALA ZE		SCALA ZF		SCALA ZG		SCALA ZH		SCALA ZI		SCALA ZJ		SCALA ZK		SCALA ZL		SCALA ZM		SCALA ZN		SCALA ZO		SCALA ZP		SCALA ZQ		SCALA ZR		SCALA ZS		SCALA ZT		SCALA ZU		SCALA ZV		SCALA ZW		SCALA ZX		SCALA ZY		SCALA ZZ	
NOMINATIVI	0.19	68.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

SARVA		RACHHIGIRI		CHP		ENRWA		TOTALE PREVENTIVO
M&E	importo	M&E	importo	M&E	importo	M&E	importo	importo

Plano 00 32 p.a. - 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56.64
Plano 1 2 2 locati	0.19	7.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.98
Plano 1 3 locati	0.11	1.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.98
Plano 1 4 cantina	0.94	9.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101.74
Plano 1 5 locati	0.29	2.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.47
Plano 1 6 locati	1.01	10.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	110.24
Plano 1 7 piano	40.69	404.43	14.47	168.13	0.00	0.00	0.00	5,327.30
Plano 1 8 cantina	0.13	1.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.09
Plano p.t. 1 locati	0.22	2.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.11
Plano p.t. 2 cabloct	0.20	1.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.38
Plano p.t. 3 cabloct	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,562.49
Plano p.t. Piano - 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,440.86
Plano p.t. vidermer	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,587.50
Plano p.t. vidermer	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,345.13
Plano p.t. 8 locati	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,447.28
Plano p.t. 7 negozi	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,641.10
Plano p.t. 8 introct	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	872.10
Plano p.t. 8 negozi	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,684.17
Plano p.t. 8 locati	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,329.29
Plano p.t. rampa - 0	20.47	203.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,880.48
Plano p.t. rampa - 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,117.41
Plano p.t. park est.	0.13	1.20	0.06	2.38	0.00	0.00	0.00	18.81
Plano p.t. park est.	0.12	1.20	0.06	2.38	0.00	0.00	0.00	18.81
Plano p.t. park est.	0.12	1.20	0.06	2.38	0.00	0.00	0.00	18.81
Plano p.t. 1 cantina	0.17	1.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.46
Plano 1° p. 2 cantina	0.15	1.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.09
Plano 1° p. 3 cantina	0.17	1.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.46
Plano 1° p. 4 cantina	0.47	4.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.61
Plano 1° p. 7 parkct	25.65	256.06	8.08	817.17	0.00	0.00	0.00	3,037.51
Plano 1° p. 6 parkct	94.32	897.68	29.70	1,195.14	0.00	0.00	0.00	11,390.15
Plano 1° p. 1 cantina	141.11	1,402.65	36.48	1,469.81	0.00	0.00	0.00	14,303.07
Plano 1° p. 1 cantina	1.33	13.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	138.25
Plano 1° p. 2 magli	35.60	356.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,553.49
Plano 1° p. 3 magli	38.62	386.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,732.38
Plano 1° p. 4 magli	20.35	203.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,730.65
Plano 1° p. 5 labor	109.53	1,095.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,876.04
Plano 1° p. 6 magli	4.77	47.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	444.92
Plano 1° p. 7 magli	4.50	45.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	421.44
Plano 1° p. 8 magli	3.89	38.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	371.53
Plano 1° p. 9 magli	3.89	38.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	371.53
Plano 1° p. 10 magli	4.42	44.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	412.28
Plano 1° p. 11 magli	5.38	53.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	494.00
Plano 1° p. 12 parkct	18.72	187.49	7.36	289.83	0.00	0.00	0.00	2,861.28
Plano 1° p. 124 parkct	2.04	20.23	0.42	1,170.87	0.00	0.00	0.00	171.20
Plano 1° p. 128 parkct	35.09	349.24	1.19	125.38	0.00	0.00	0.00	1,308.59
Plano 1° p. 1 cantina	0.25	2.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.78
Plano 1° p. 2 cantina	0.23	2.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.23
Plano 1° p. 3 cantina	0.25	2.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.78
Plano 1° p. 4 cantina	0.23	2.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.67
Plano 1° p. 5 cantina	0.27	2.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.03
Plano 1° p. 6 cantina	0.29	2.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.21
Plano 1° p. 7 parkct	70.86	708.37	35.10	592.95	0.00	0.00	0.00	5,830.43
Plano 1° p. 8 labor	280.18	2,801.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,479.17
Plano 1° p. 1 parkct	81.59	815.11	10.16	651.84	0.00	0.00	0.00	8,146.38
Plano 1° p. 2 parkct	8.78	87.11	1.59	91.54	0.00	0.00	0.00	879.75
Plano 1° p. 3 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.131.21
Plano 1° p. 4 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,688.46
Plano 1° p. 5 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,940.01
Plano 1° p. 6 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,940.01
Plano 1° p. 5 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,529.31
Plano 1° p. 6 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	200.164.00	0.00	0.00	212,517.05
Plano 1° p. 7 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,760.84
Plano 1° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48,794.27
Plano 1° p. 2 - 1° p.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,304.49
Plano 1° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67,038.21
Plano 1° p. 2 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,140.72
Plano 1° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,140.39
Plano 1° p. 2 locati	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	486.29
Plano 10° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,413.61
Plano 11° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	8,000.00	49,752.87
Plano 12° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,442.81
Plano 13° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,812.43
Plano 14° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44,074.97
Plano 15° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44,554.47
Plano 16° p. 1 ufficio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44,750.20
Plano 17° p. 1 locati	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48.01
Plano 17° p. 2 locati	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.78
Plano 17° p. 3 locati	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	195.48

Totale PREVENTIVO 1.000.00 8.940.00 121.73 5.290.00 1.00 200.164.00 1.00 8.000.00 888.704.00

RIPARTO PREVENTIVO ACCORPATO GESTIONE ORDINARIA 2023

NOMINATIVE

RIPARTO PREVENTIVO ACCORPATO GESTIONE ORDINARIA 2023

ASC/RE SCALA C		CONDIZIONAMENTO		RISCALDAMENTO		SPESA RISCALDAMENTO CONSUMI		NAVICELLA		RAMPA		PARCHeggi		CNR		ENPAM		TOTALE PREVENTIVO
Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo	Mill.	importo	importo
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45,76
0,00	0,00	0,00	0,00	1.333,75	6.610,55	1.333,75	25.419,99	0,00	0,00	0,12	1,20	0,06	2,39	0,00	0,00	0,00	0,00	34.617,07
0,00	0,00	0,00	0,00	322,55	1.598,68	0,00	0,00	0,00	0,00	20,47	203,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.080,48
0,00	0,00	212,28	3.267,01	170,27	843,92	170,27	3.245,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.407,28
490,99	5.057,24	327,78	5.044,68	262,92	1.303,13	262,92	5.011,00	157,61	266,70	632,56	6.287,64	34,95	1.371,90	1,00	200.164,00	0,00	0,00	319.578,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235,44	2.340,23	68,60	2.614,75	0,00	0,00	0,00	0,00	25.561,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,45	14,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	4,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,51
509,01	5.242,76	2.499,71	38.471,50	3.091,81	15.324,19	2.005,05	38.214,48	298,56	488,29	54,39	540,48	15,44	606,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182.583,28
0,00	0,00	4.812,00	74.058,54	3.859,77	19.130,48	3.859,77	73.563,74	418,35	707,90	43,06	428,06	14,47	568,19	0,00	0,00	1,00	6.000,00	280.143,82
0,00	0,00	38,13	586,82	61,17	303,17	30,58	582,90	6,29	10,64	2,04	20,23	0,43	17,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.970,05
0,00	0,00	167,68	2.590,66	134,50	666,62	134,50	2.563,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.641,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,76	87,11	1,59	82,58	0,00	0,00	0,00	0,00	679,75
0,00	0,00	109,71	1.688,42	88,00	436,15	88,00	1.677,14	0,00	0,00	0,91	9,02	0,06	2,39	0,00	0,00	0,00	0,00	4.481,77
0,00	0,00	52,62	809,89	42,21	209,20	42,21	804,47	0,00	0,00	0,17	1,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.101,63
0,00	0,00	173,92	2.676,76	139,51	691,45	139,51	2.658,88	15,65	26,48	0,24	2,41	0,12	4,79	0,00	0,00	0,00	0,00	9.168,83
0,00	0,00	213,17	3.280,74	170,99	847,47	170,99	3.258,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.442,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48,01
Totale PREVENTIVO		1.000,00	10.300,00	8.607,00	132.465,00	9.677,43	47.965,00	8.237,54	157.000,00	886,48	1.500,00	1.000,00	9.940,00	133,73	5.250,00	1,00	6.000,00	888.704,00

RATEAZIONE DETTAGLIATA ORDINARIA 2023

Torre Francia

	PREVENTIVO	TOTALE DA VERSARE	15/01/2023 Rata n. 1	01/04/2023 Rata n. 2	15/07/2023 Rata n. 3	01/10/2023 Rata n. 4	15/1/2024 Rata n. 1 ANTICIPATA ES. 2024
Piano 00 12 p.a. -	56,64	56,64	14,64	14,00	14,00	14,00	14,00
Piano -1 2 2 loc.tec	84,68	84,68	21,68	21,00	21,00	21,00	21,00
Piano -1 3 loc.tec	11,58	11,58	5,58	2,00	2,00	2,00	2,00
Piano -1 4 cantina	101,74	101,74	26,74	25,00	25,00	25,00	25,00
Piano -1 5 loc.tec	23,47	23,47	8,47	5,00	5,00	5,00	5,00
Piano -1 6 loc.tec	110,24	110,24	29,24	27,00	27,00	27,00	27,00
Piano -1 7 parkpr.	5.327,30	5.327,30	1.334,30	1.331,00	1.331,00	1.331,00	1.331,00
Piano -1 8 cantina	15,09	15,09	6,09	3,00	3,00	3,00	3,00
Piano p.t. 1 loc.tec	30,13	30,13	9,13	7,00	7,00	7,00	7,00
Piano p.t. 2 cab.ele	26,38	26,38	8,38	6,00	6,00	6,00	6,00
Piano p.t. 3 atriouf	4.592,49	4.592,49	1.148,49	1.148,00	1.148,00	1.148,00	1.148,00
Piano p.t. Passo - (	21.480,85	21.480,85	5.370,85	5.370,00	5.370,00	5.370,00	5.370,00
Piano p.t. viadema	4.097,56	4.097,56	1.025,56	1.024,00	1.024,00	1.024,00	1.024,00
Piano p.t. viadema	4.345,13	4.345,13	1.087,13	1.086,00	1.086,00	1.086,00	1.086,00
Piano p.t. 6 banca	8.407,28	8.407,28	2.104,28	2.101,00	2.101,00	2.101,00	2.101,00
Piano p.t. 7 negozi	6.641,16	6.641,16	1.661,16	1.660,00	1.660,00	1.660,00	1.660,00
Piano p.t. 8 atriouf	572,10	572,10	143,10	143,00	143,00	143,00	143,00
Piano p.t. 9 negozi	2.084,17	2.084,17	521,17	521,00	521,00	521,00	521,00
Piano p.t. 9 ristor.	4.379,79	4.379,79	1.097,79	1.094,00	1.094,00	1.094,00	1.094,00
Piano p.t. rampa -	3.080,48	3.080,48	770,48	770,00	770,00	770,00	770,00
Piano p.t. rampa -	13.117,41	13.117,41	3.280,41	3.279,00	3.279,00	3.279,00	3.279,00
Piano p.t. park est	18,81	18,81	6,81	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano p.t. park est	18,81	18,81	6,81	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano p.t. park est	18,81	18,81	6,81	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano p.t. park est	18,81	18,81	6,81	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano 1° p. 1 cant	17,46	17,46	5,46	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano 1° p. 2 cant	16,09	16,09	4,09	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano 1° p. 3 cant	17,46	17,46	5,46	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano 1° p. 4 cant	49,62	49,62	13,62	12,00	12,00	12,00	12,00
Piano 1°p. 5 parkp	3.037,51	3.037,51	760,51	759,00	759,00	759,00	759,00
Piano 1° p. 6 parkp	11.168,15	11.168,15	2.792,15	2.792,00	2.792,00	2.792,00	2.792,00
Piano 2° p. 1 parkp	14.393,07	14.393,07	3.599,07	3.598,00	3.598,00	3.598,00	3.598,00
Piano 3° p. 1 cant	118,35	118,35	31,35	29,00	29,00	29,00	29,00
Piano 3° p. 2 mag/	1.553,45	1.553,45	389,45	388,00	388,00	388,00	388,00
Piano 3° p. 3 mag/	1.732,88	1.732,88	433,88	433,00	433,00	433,00	433,00
Piano 3° p. 4 mag/	2.732,65	2.732,65	683,65	683,00	683,00	683,00	683,00
Piano 3° p. 5 labor	10.876,04	10.876,04	2.719,04	2.719,00	2.719,00	2.719,00	2.719,00
Piano 3° p. 6 mag/	443,92	443,92	113,92	110,00	110,00	110,00	110,00
Piano 3° p. 7 mag/	421,44	421,44	106,44	105,00	105,00	105,00	105,00
Piano 3° p. 8 mag/	371,53	371,53	95,53	92,00	92,00	92,00	92,00
Piano 3° p. 9 mag/	371,53	371,53	95,53	92,00	92,00	92,00	92,00
Piano 3° p. 10 mag	412,39	412,39	103,39	103,00	103,00	103,00	103,00
Piano 3° p. 11 mag	494,86	494,86	125,86	123,00	123,00	123,00	123,00
Piano 3° p. 12 park	2.961,28	2.961,28	741,28	740,00	740,00	740,00	740,00
Piano 3° p. 12A pa	177,20	177,20	45,20	44,00	44,00	44,00	44,00
Piano 3° p. 12B pa	1.306,59	1.306,59	328,59	326,00	326,00	326,00	326,00
Piano 4° p. 1 cant	16,78	16,78	4,78	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano 4° p. 2 cant	15,23	15,23	6,23	3,00	3,00	3,00	3,00
Piano 4° p. 3 cant	16,78	16,78	4,78	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano 4° p. 4 cant	13,67	13,67	4,67	3,00	3,00	3,00	3,00
Piano 4° p. 5 cant	18,03	18,03	6,03	4,00	4,00	4,00	4,00
Piano 4° p. 6 cant	15,23	15,23	6,23	3,00	3,00	3,00	3,00
Piano 4° p. 7 parkp	5.839,43	5.839,43	1.462,43	1.459,00	1.459,00	1.459,00	1.459,00
Piano 4° p. 8 labor	22.479,17	22.479,17	5.622,17	5.619,00	5.619,00	5.619,00	5.619,00
Piano 5° p. 1 parkp	8.240,38	8.240,38	2.060,38	2.060,00	2.060,00	2.060,00	2.060,00
Piano 5° p. 2 parkp	679,75	679,75	172,75	169,00	169,00	169,00	169,00
Piano 6° p. 1 uffici	9.131,21	9.131,21	2.285,21	2.282,00	2.282,00	2.282,00	2.282,00
Piano 6° p. 2 uffici	3.658,45	3.658,45	916,45	914,00	914,00	914,00	914,00
Piano 6° p. 3 uffici	1.946,01	1.946,01	488,01	486,00	486,00	486,00	486,00
Piano 6° p. 4 uffici	1.946,01	1.946,01	488,01	486,00	486,00	486,00	486,00
Piano 6° p. 5 uffici	20.529,31	20.529,31	5.133,31	5.132,00	5.132,00	5.132,00	5.132,00
Piano 6° p. 6 uffici	212.517,05	212.517,05	53.130,05	53.129,00	53.129,00	53.129,00	53.129,00
Piano 6° p. 7 uffici	2.792,84	2.792,84	698,84	698,00	698,00	698,00	698,00
Piano 7° p. 1 uffici	48.784,27	48.784,27	12.196,27	12.196,00	12.196,00	12.196,00	12.196,00
Piano 7° p. 2 - (PR	10.041,69	10.041,69	2.511,69	2.510,00	2.510,00	2.510,00	2.510,00
Piano 8° p. 1 uffici	67.038,21	67.038,21	16.761,21	16.759,00	16.759,00	16.759,00	16.759,00
Piano 8° p. 2 uffici	10.145,72	10.145,72	2.537,72	2.536,00	2.536,00	2.536,00	2.536,00
Piano 9° p. 1 uffici	30.148,39	30.148,39	7.537,39	7.537,00	7.537,00	7.537,00	7.537,00
Piano 9° p. 2 loc.te	495,29	495,29	126,29	123,00	123,00	123,00	123,00
Piano 10° p. 1 uffici	30.613,61	30.613,61	7.654,61	7.653,00	7.653,00	7.653,00	7.653,00
Piano 11° p. 1 uffici	49.253,67	49.253,67	12.314,67	12.313,00	12.313,00	12.313,00	12.313,00
Piano 12° p. 1 uffici	43.412,91	43.412,91	10.853,91	10.853,00	10.853,00	10.853,00	10.853,00
Piano 13° p. 1 uffici	43.912,43	43.912,43	10.978,43	10.978,00	10.978,00	10.978,00	10.978,00
Piano 14° p. 1 uffici	44.074,97	44.074,97	11.020,97	11.018,00	11.018,00	11.018,00	11.018,00
Piano 15° p. 1 uffici	44.584,47	44.584,47	11.146,47	11.146,00	11.146,00	11.146,00	11.146,00
Piano 16° p. 1 uffici	44.750,39	44.750,39	11.189,39	11.187,00	11.187,00	11.187,00	11.187,00
Piano 17° p. 1 loc	48,01	48,01	12,01	12,00	12,00	12,00	12,00
Piano 17° p. 2 loc	45,76	45,76	12,76	11,00	11,00	11,00	11,00
Piano 17° p. 3 loc	164,48	164,48	41,48	41,00	41,00	41,00	41,00
Totale TOTALE	888.704,00	888.703,98	222.280,98	222.141,00	222.141,00	222.141,00	222.141,00

I versamenti vanno effettuati su:

RATEAZIONE ACCORPATA ORDINARIA 2023

		PREVENTIVO	TOTALE DA VERSARE	15/01/2023 Rata n. 1	01/04/2023 Rata n. 2	15/07/2023 Rata n. 3	01/10/2023 Rata n. 4	01/1/2024 Rata n. 1 ANTICIPATA ES. 2024
NOMINATIVI								
A		45,76	45,76	12,76	11,00	11,00	11,00	11,00
		34.617,07	34.617,07	8.658,07	8.653,00	8.653,00	8.653,00	8.653,00
		3.080,48	3.080,48	770,48	770,00	770,00	770,00	770,00
B		8.407,28	8.407,28	2.104,28	2.101,00	2.101,00	2.101,00	2.101,00
C		319.578,97	319.578,98	79.935,98	79.881,00	79.881,00	79.881,00	79.881,00
		25.561,22	25.561,22	6.391,22	6.390,00	6.390,00	6.390,00	6.390,00
D		95,72	95,72	32,72	21,00	21,00	21,00	21,00
E		56,51	56,51	17,51	13,00	13,00	13,00	13,00
F		182.583,28	182.583,27	45.651,27	45.644,00	45.644,00	45.644,00	45.644,00
I		280.143,82	280.143,81	70.050,81	70.031,00	70.031,00	70.031,00	70.031,00
L		2.970,05	2.970,04	744,04	742,00	742,00	742,00	742,00
		6.641,16	6.641,16	1.661,16	1.660,00	1.660,00	1.660,00	1.660,00
M		679,75	679,75	172,75	169,00	169,00	169,00	169,00
S		4.481,77	4.481,77	1.127,77	1.118,00	1.118,00	1.118,00	1.118,00
		2.101,63	2.101,63	526,63	525,00	525,00	525,00	525,00
T		9.168,83	9.168,83	2.298,83	2.290,00	2.290,00	2.290,00	2.290,00
V		8.442,69	8.442,69	2.112,69	2.110,00	2.110,00	2.110,00	2.110,00
		48,01	48,01	12,01	12,00	12,00	12,00	12,00
Totale TOTALE		888.704,00	888.703,98	222.280,98	222.141,00	222.141,00	222.141,00	222.141,00

I versamenti vanno effettuati su:

26.11.91

1L

DEPOSITATO

14 19/12/91

REGOLAMENTO CONDOMINIO

COMPLESSO IMMOBILIARE REALIZZATO A SAN BENIGNO - GENOVA

COMPARTO 1

CONDOMINIO



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Le disposizioni contenute nel presente regolamento disciplinano i rapporti di condominio tra i vari comproprietari del complesso edilizio denominato [REDACTED] sia per quanto non previsto dalle norme vigenti, sia per quanto si deroghi da esse nei limiti consentiti dalle stesse.

Conseguentemente tali rapporti, per tutto ciò che non è espressamente indicato nel regolamento seguente, saranno disciplinati dalle norme sul condominio negli edifici e sulla comunione previste dal vigente Codice Civile, nonché dalle disposizioni di attuazione dello stesso.

CAP.1 - GENERALITA'Art. 1 - Origine del Condominio:

Premesso che:

- con Decreto Presidenziale della Giunta Regionale n. 263 del 28/2/1985 la Regione Liguria ha approvato un piano regolatore particolareggiato volto al recupero urbanistico della zona di San Benigno, nel Comune di Genova;
- il suddetto piano particolareggiato è stato adottato dal Consiglio Comunale di Genova con delibera n. 556 del 14/3/1985;
- il Consorzio per la Sistemazione della zona di San Benigno s.r.l. ed i suoi singoli Componenti interessati alla realizzazione della prima fase di tale progetto, comprendente l'edificazione dei comparti 1 - 3 - 5, hanno sottoscritto e presentato al Comune di Genova un atto di impegno concernente l'attuazione di detta prima fase, approvato con Delibera n. 557 del 14/3/1985 dal Consiglio Comunale di Genova, ed hanno stipulato con il Comune di Genova a seguito di detto atto di impegno la convenzione a rogito Notaro [REDACTED] del 19/4/1985 n. 21629/5278;

- in data 5/8/1983 le Società [REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]
hanno stipulato con il Consorzio Autonomo del Porto di Genova una Convenzione attuativa concernente la disciplina degli insediamenti nel comparto individuato con il numero "1";
- la [REDACTED] è subentrata nella proprietà del comparto "1" per atto di acquisto fattone in data 14/10/88 dalla [REDACTED] con atto a rogito Notaro [REDACTED];
- in data 18/08/87 è stata rilasciata alle Società [REDACTED]
[REDACTED] la concessione edilizia relativa alla costruzione dell'edificio nel comparto "1", con ordinanza del Sindaco di Genova n. 1106, volturata alla [REDACTED]
[REDACTED] con provvedimento n. 15 del 23/01/89;
- in data 18/01/91 è stata rilasciata dal Comune di Genova una variante in corso d'opera con provvedimento n° 33;

Tutto ciò premesso

Il complesso in oggetto è stato costruito su area costituente il comparto "1" rappresentata nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova sez. IV, foglio 46, dal mappale 700.

Il compendio immobiliare costituente il condominio denominato [REDACTED] è così articolato, come meglio descritto nel successivo articolo 2 :

- a - corpo basamentale detto "Piastra" che si sviluppa da quota 2.50 s.l.m. a quota 25.
- b - la "Torre" propriamente detta costituita da un corpo unico a pianta rettangolare da q. 28.5 s.l.m. a q. 67.50 oltre ai volumi tecnici nel piano a copertura;
- c - il "Corpo Est" e il "Corpo Ovest" adiacenti alla "Torre" e destinati ad uffici, lungo Via De Marini e costituiti entrambi da tre piani da q. 28.5 a q. 39.00 oltre ai volumi tecnici.

Il Condominio [REDACTED] nel suo insieme confina:

- a Nord - Via di Francia
- a Ovest - Via di Francia
- a Sud - Via De Marini
- ad Est - Passo a Via di Francia

L'immobile è gravato di oneri, impegni e servitù nei confronti del Comune di Genova, Consorzio Autonomo del Porto ed è gravato di servitù e diritti a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica [REDACTED], della Società per l'Esercizio delle

Telecomunicazioni [REDACTED], dell'Azienda Comunale Gas ed Acqua
[REDACTED] come meglio specificato nel successivo art. 6.

Art. 2 - Consistenza del Condominio

Il compendio immobiliare che costituisce il condominio è articolato come segue:

Piastra

Il piano interrato, continuo su tutto lo sviluppo della piastra, è destinato a posti auto di proprietà privata ed in parte da locali tecnici e cantine.

Tutti i piani sono serviti da una rampa all'angolo Nord.

La parte fuori terra è costituita dal piano terra più da 5 piani di cui:

- il piano terreno è destinato ad uso commerciale, magazzini ed atrii per soprastanti locali,
- il 1° ad autorimessa pubblica ed in parte ad autorimessa privata e cantine;
- il 2° interamente ad autorimessa pubblica;
- il 3° ed il 4° a magazzini, laboratori, autorimesse private e cantine;

- il 5° a terrazza condominiale ed in parte a parcheggio privato scoperto. La terrazza si sviluppa anche sotto al corpo della Torre ed ai Corpi Est ed Ovest lungo Via De Marini, con zona porticata ed accessi ai 4 corpi scala.

Torre

E' costituita da:

- n. 11 piani con destinazione uffici;
- un ultimo piano di volumi tecnici con centrali di condizionamento, sale macchine, ascensori, ecc.;
- una terrazza sommitale predisposta per l'atterraggio di elicotteri.

Corpi "Est" e "Ovest" adibiti ad uffici

Si sviluppano ognuno su tre tre piani, interamente destinati ad uffici, con relative coperture e volumi tecnici, da queste emergenti.

Per una facile comprensione delle descrizioni negli articoli successivi vengono individuati i 4 nuclei scala, i quali, oltre ad attraversare la [REDACTED], attraversano i diversi Corpi di fabbrica nella maniera che segue:

"Nucleo scala A": nucleo che attraversa la "Torre" propriamente detta nella zona a nord.

"Nucleo scala B": nucleo che attraversa la "Torre" nella zona a sud.

"Nucleo scala C": nucleo che attraversa il "Corpo Est".

"Nucleo scala D": nucleo che attraversa il "Corpo Ovest".

Art. 3 - Proprietà comuni o ad uso comune

Sono di proprietà comune e/o di uso comune indivisibile ed inalienabile tra tutti indistintamente i condomini, se il contrario non risulta dal titolo:

- a. l'area su cui sorge l'immobile, compresa nel perimetro dell'immobile stesso dentro il quale si proiettano i corpi di fabbrica descritti nel precedente articolo 2;
- b. l'area dell'intercapedine lungo tutto il perimetro del complesso, griglie comprese;
- c. la struttura in c.a. (pilastri e travi di tutto il complesso) e le relative fondazioni eccezione fatta per le solette comprese fra le varie unità immobiliari, l'una all'altra sovrastanti, ai sensi dell'art. 1125 del C.C.;
- d. tutte le facciate dell'edificio ed in particolare: il rivestimento di facciata in curtain wall, i pannelli perimetrali di cemento armato, tutti i muri perimetrali, i grigliati perimetrali;
- e. tutto l'impianto di fognatura per le acque bianche e nere comprese le pompe. Per le acque nere a partire dalle varie braghe ai piani e fino alla fognatura comunale compresi i tratti sia in verticale che in orizzontale. Per le

acque bianche a partire dai bocchettoni dei terrazzi e spazi esterni e fino alla fognatura comunale compresi i tratti sia in verticale che in orizzontale, i pozzetti di raccordo, i chiusini di ispezione e le opere di sostegno. Ne consegue che sono di proprietà privata dei condomini che li utilizzano tutti i tratti di condotte, orizzontali e verticali, di scarico delle acque nere che si dipartono a partire dai singoli scarichi privati fino alle braghe di innesto verticali comuni;

- f. la rete antincendio in tutto il suo complesso comprese le varie attrezzature (elettropompe, motopompe, gli attacchi per i VV.FF. compresi gli idranti) a partire dall'allaccio al civico acquedotto;
- g. l'impianto di rilevazione fumi in tutto il suo complesso;
- h. l'impianto di approvvigionamento idrico per tutti i locali del complesso a partire dalla bocchetta di presa dell'acquedotto fino alle vasche di accumulo condominiali comprese;
- i. le reti idriche di distribuzione e smaltimento relative agli idrantini di lavaggio;
- l. il locale e la centrale elettrica condominiale a valle della consegna Enel, costituita dalla cabina di trasformazione dei

servizi generali posta a q.ta 2,50 completa di apparecchiature per i servizi condominiali di illuminazione, forza motrice ed il locale ed i quadri elettrici condominiali;

- m. il locale ed il gruppo elettrogeno di emergenza ubicato a quota 2.50;
- n. i locali contatori dell'energia elettrica ubicati a q. 2.50 (le apparecchiature ivi installate sono di proprietà dell'ENEL e dei rispettivi utenti);
- o. l'atrio di ingresso quota 7.10 (includente i nuclei scala B e C);
- p. l'impianto del montacarichi, il vano, la fossa, la sala macchine ed il relativo impianto elettrico ed eventuale di condizionamento della sala macchine;
- q. il locale a quota 2.50 destinato alla centrale SIP;
- r. le zone pedonali, i porticati sia coperti che scoperti, l'area esterna ad Est della rampa, al piano terra, adibita ad operazioni di carico e scarico e per l'utilizzo del montacarichi, nonchè il loggiato al 5° piano, i giardini ed i lastrici solari non assegnati in proprietà esclusiva;

- s. l'impianto di segnalazione ostacoli per la navigazione aerea;
- t. l'impianto a protezione delle scariche atmosferiche e l'impianto della rete di terra;
- u. i terrazzi di copertura dei vari corpi di fabbrica per la parte relativa alla pavimentazione, all'isolamento, alla impermeabilizzazione, alle aiuole ed ai relativi impianti per la manutenzione ordinaria e straordinaria, limitatamente alle superfici non alienate o gravate da diritto di calpestio; in particolare in caso di mancata autorizzazione degli Organi competenti al progetto dell'Eliporto sul terrazzo di copertura della Torre, l'area relativa diventerà di proprietà condominiale;
- v. i cavedi tecnici verticali per le condotte impiantistiche, esclusi quelli di proprietà privata;
- w. il locale al piano interrato nel quale sono ubicati gli scambiatori di calore (che sono di proprietà);
- z. tutte le altre parti dell'edificio qui non specificatamente menzionate e non diversamente disciplinate dal presente regolamento, che sono destinate al servizio od all'uso comune, e tutto quanto è riconducibile per uso e destinazione a bene condominiale ai sensi dell'art. 1117

del Codice Civile, e sulle quali parti nessuno possa vantare godimento esclusivo in virtù del titolo originario di acquisto.

Art. 4 - Proprietà comuni e/o uso comune tra gruppi di condomini

Sono di proprietà e/o uso esclusivo indivisibile ed inalienabile, tra i Condomini che ne usufruiscono, i beni sottoindicati raggruppati per gruppi di utenti;

(nota: per semplicità verrà di seguito indicato come Utente 1 il proprietario della parte del 3° piano Piastra prospiciente Via De Marini; del 4° piano piastra; della parte del 5° piano Piastra relativa ai parcheggi; del 6° piano per il corpo Ovest, Est e parte della Torre tra questi compresa; del 7° e 8° piano per il corpo Ovest; oltre ai relativi locali tecnici).

a. Tra tutti i condomini che utilizzano i fluidi caldi o freddi con l'esclusione dell'Utente 1:

1. le rete di distribuzione del fluido caldo, le pompe, i macchinari in genere, i vasi di espansione e le installazioni in opera per il funzionamento degli impianti;
2. la rete di distribuzione del fluido freddo, le pompe, le apparecchiature e le installazioni in opera per il funzionamento degli impianti fino alle centrali di condizionamento;

b. tra gli utenti delle diverse centrali di condizionamento:

le centrali di condizionamento comprendenti i gruppi di trattamento aria, compressori d'aria, gruppi di elettropompe nonché i macchinari, i canali di distribuzione ed opere per il funzionamento della stessa fino ai vari piani asserviti;

c. tra tutti i condomini con l'esclusione dell'Utente 1:

la centrale idrica nonché il relativo impianto nel suo complesso comprese le autoclavi, le pompe, le colonne montanti e le relative diramazioni fino all'ingresso delle singole unità immobiliari;

d. tra gli utenti dell'impianto di estrazione dai locali servizi igienici:

le apparecchiature in genere e l'impianto di estrazione forzata per i servizi igienici;

e. tra i condomini le cui proprietà hanno accesso dalle diverse scale:

i corpi scala dei nuclei A (corpo scala ancorché gravato del diritto di uso esclusivo nei termini indicati nel successivo articolo 6) B, C, compresi i pianerottoli, nonché le due scale esterne a forma triangolare e le altre scale così come indicato nell'articolo 13;

f. tra i condomini che hanno diritto ai diversi ascensori e/o gruppi di ascensori:

i 4 ascensori dei nuclei B e C, compresi gli impianti, i vani, le fosse, le sale macchine ed i relativi impianti elettrici ed eventualmente di condizionamento;

g. tra i condomini che usufruiscono del servizio:

la navicella per la pulizia dei vetri di facciata con le relative apparecchiature di comando;

h. tra i condomini che ne usufruiscono:

la rampa carrabile a Nord di raccordo fra i vari piani;

i. tra i condomini proprietari di unità immobiliari in piani frazionati:

gli sbarchi ascensori ed i corridoi di distribuzione, i servizi igienici comuni e gli impianti relativi.

Art. 5 - Proprietà private

Sono proprietà privata dei singoli condomini quelle parti di edificio dagli stessi acquistate nei modi e nei termini risultanti dagli atti di provenienza.

In particolare per i piani dell'edificio in cui sono di proprietà privata gli sbarchi ascensori ed i pianerottoli, sussiste servitù di passo a favore del personale condominiale e/ [redacted] e/o [redacted] per l'accesso ai cavedi di servizio.

Art. 6 - Servitù e diritti

L'immobile è gravato da servitù a favore del Comune di Genova, del [REDACTED].

Altre servitù e diritti su parti dell'immobile sono costituite a favore del Condominio, di gruppi di condomini o di singoli condomini, o di altri. Si elencano qui di seguito le servitù ed i diritti esistenti:

6.1. Servitù

a. a favore del Comune di Genova:

servitù ad uso pubblico dei portici a piano strada, compresa la copertura delle intercapedini;

b. a favore dell'ENEL:

servitù di transito e di elettrodotto per l'alimentazione dei locali di proprietà ENEL e locali condominiali adibiti all'installazione di gruppi di misura e per l'accesso ad essi da parte del personale e per l'uso dei mezzi d'opera occorrenti per l'esercizio, la manutenzione, il rinnovo dell'installazione, le letture periodiche.

c. a favore della [REDACTED]

servitù di transito e di cavidotto per collegare la centrale [REDACTED] alla rete cittadina, che si estende

all'accesso del personale autorizzato per la fornitura di mezzi idonei, all'accesso del materiale occorrente per l'esercizio, la manutenzione ed il rinnovo delle installazioni;

servitù di cavidotto nei cavedi predisposti all'uopo e servitù di transito in tutti i piani e sbarchi ascensori per accesso ai cavedi suddetti con personale e materiale occorrente per l'esercizio, la manutenzione ed il rinnovo delle installazioni;

d. a favore dell'AMGA:

servitù di transito per il personale e di cavidotto per le tubazioni del gas e per tutte le apparecchiature di teleriscaldamento (di proprietà [REDACTED] - per produzione caldo/freddo), ivi comprese le torri evaporative poste in copertura;

servitù di uso del locale quota 2,50 condominiale destinato ad ospitare le apparecchiature del teleriscaldamento (che sono di proprietà [REDACTED] - per la produzione del caldo);

e. a favore del Civico Acquedotto:

servitù di transito per tubazioni di acqua e personale e mezzi d'opera per interventi ordinari e straordinari;

f. a favore del Condominio:

servitù di accesso per il personale per la manutenzione dei servizi generali ed anche per un eventuale servizio di guardianaggio; riguarda in particolare gli sbarchi ascensori, gli atrii privati e zone o percorsi privati;

servitù di transito in zone o percorsi privati a favore del personale del Condominio per l'accesso ai cavedi condominiali per manutenzione;

servitù di transito di linee, tubazioni e personale per gli impianti di uso comune transitanti anche in proprietà privata.

Riguarda in particolare tutte le tubazioni relative agli impianti elettrici, telefonici, eventuali TV, TVCC ed idrico antincendio al servizio di tutto il condominio;

servitù di transito attraverso l'atrio di proprietà relativo al nucleo A, per utilizzo della scala di emergenza del nucleo "A";

servitù di transito per le scale utilizzabili come via di fuga, secondo il piano di fuga antincendio previsto dalle norme VV.F.;

g. diritti vari:

diritto di transito al piano interrato per l'accesso al montacarichi ed a spazi ed impianti condominiali e/o privati a favore degli aventi diritto;

diritto di transito al primo piano attraverso spazio destinato a parcheggio, per l'accesso agli ascensori ed alla scala ubicati nel nucleo B, a favore degli aventi diritto;

diritto di transito al 3° piano attraverso spazio privato per consentire l'accesso agli ascensori ed alla scala ubicati nel nucleo B, a favore dei proprietari dei posti auto del parcheggio e delle cantine al 3° piano;

diritto di transito al 4° piano attraverso spazi privati per consentire l'accesso al montacarichi, a favore dei proprietari delle cantine del 4° piano;

diritto di uso esclusivo, a favore del proprietario dei piani dall'11° al 16° compresi, della scala del nucleo "A" per il tratto a partire dal piano 11° al piano 16°, con servitù di passo per emergenza per il piano di copertura e per i locali tecnici;

diritto di uso esclusivo, a favore del proprietario dei parcheggi privati nel piano interrato, della scala del nucleo "A" per il tratto che dal piano interrato porta al piano terra;

gli ultimi due sopracitati diritti cessano in caso di alienazione delle suddette unità immobiliari a diversi proprietari.

Diritto di accesso al terrazzo destinato a eliporto tramite zone o impianti di sollevamento condominiali per gestori e passeggeri che si serviranno dell'eliporto stesso;

L'intero edificio é soggetto ai seguenti vincoli di destinazione e d'uso:

- esclusiva di attività e sportello bancario in favore della [REDACTED] relativamente alle porzioni immobiliari site al piano terreno;
- esclusiva di attività di ristorazione e bar in favore della [REDACTED] relativamente ai negozi al piano terreno.

Art. 7 - Porticati e spazi ad uso pubblico

Il portico accessibile al pubblico, situato a q. 7.00 con destinazione di pubblico passaggio a favore del Comune di Genova sarà soggetto a norme di uso e di manutenzione particolare, che risulteranno da atti da stipularsi tra il Comune di Genova e la

[REDACTED]

Parte degli spazi aperti ad uso pubblico (per sede stradale, marciapiede, ecc.) sarà oggetto di cessione al Comune di Genova, nei limiti che verranno definiti in base alle Norme di Convenzione.

[REDACTED] é delegata ad ottemperare a quanto previsto dalla sopracitata Convenzione.

CAP. 2 - CONTRIBUTI DEI CONDOMINI ALLE SPESE ED AI SERVIZI COMUNIArt. 8 - Quote dei partecipanti

Tutti i condomini devono concorrere nelle spese necessarie per la conservazione, la manutenzione, la ricostruzione, ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi, obbligatori per loro tutti ai sensi dell'art. 1123 del C.C. e per le innovazioni, validamente deliberate nell'applicazione del disposto dell'art. 1120 del Cod. Civ.

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, nonchè all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle relative spese di manutenzione e di gestione.

Art. 9 - Valore delle quote di proprietà

I valori proporzionali delle singole unità costituenti il condominio sono indicati nella colonna A della tabella allegata che fa parte integrante del presente regolamento.

Art. 10 - Spese Generali per tutti i condomini

Le spese tutte relative alle cose comuni a tutti i condomini tali per legge e comunque elencate nel cap. 1 art. 3 del presente regolamento, nonchè tutte le spese in appresso dettagliate sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione al valore delle rispettive proprietà quali risultano espresse in millesimi nella colonna A della allegata tabella.

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

Sono pertanto da ripartire con questo stesso criterio le seguenti spese:

amministrazione: onorario dell'amministratore e del Building Manager, spese di rappresentanza, canoni telefonici, affrancature postali, consulenze specializzate, eventuali canoni di locazione, cancelleria, copisteria, ecc.;

personale dipendente del condominio: retribuzioni, oneri sociali, indennità varie, assicurazione, accantonamento

indennità di fine rapporto e quanto altro connesso per le prestazioni di eventuali collaboratori con rapporto di lavoro subordinato dipendenti direttamente dall'amministrazione condominiale ivi compreso eventuali divise di lavoro fornitura attrezzi e materiale necessario per l'espletamento dei diversi servizi, quali, ad esempio:

- personale impiegatizio sia con funzioni amministrative che tecniche;
- addetti ai servizi di guardianaggio, di portierato, di pulizia, di manutenzione.

Sarà istituito mediante apposita polizza presso società assicuratrice un fondo per l'accantonamento delle quote che matureranno annualmente quale indennità di fine rapporto di lavoro.

servizi guardianaggio, portineria, pulizia parti condominiali:

gli oneri conseguenti ad eventuali appalti a ditte dei servizi di guardianaggio, portierato, pulizia parti condominiali;

illuminazione - zone comuni: ogni onere (mano d'opera, materiali, consumi) per manutenzione, sostituzioni, varianti, migliorie, relativamente al servizio di illuminazione delle parti comuni compreso le scale e gli sbarchi ascensori ancorchè siano di proprietà privata o in uso esclusivo;

spese energia elettrica: il 20% delle spese relative, tra tutti i condomini del complesso; il restante 80% ripartito tra tutti i condomini del complesso con l'esclusione dell'Utente 1, con le seguenti percentuali: 20% riscaldamento, 25% condizionamento, 35% ascensori e montacarichi;

zone verdi condominiali: manutenzione delle aiuole e delle fioriere, giardinaggio, consumi di acqua, attrezzature, ecc.;

fognature bianche e nere: le spese tutte relative alla rete orizzontale ed a quella verticale delle fogne nere fino alle diramazioni nelle singole unità immobiliari, nonché quelle relative alle centrali di pompaggio e sollevamento dei liquami e quanto altro collegato a questo servizio.

Poichè le tubazioni che collegano i servizi situati nelle diverse unità immobiliari alle collettrici condominiali di raccolta sono di esclusiva e particolare proprietà dei diversi condomini, ogni e qualsiasi opera che possa riguardare le tubazioni medesime e le braghe di allaccio alle collettrici comuni è di spettanza ed onere di ciascun condomino.

Analogamente per le spese riguardanti lo scarico delle acque bianche delle opere di presa o raccolta fino allo scarico nelle fognature comunali.

montacarichi condominiale: ai sensi dell'art. 14 il 20% delle spese relative alla manutenzione, energia elettrica del montacarichi;

assicurazione: le spese tutte di assicurazione di cui al successivo art. 11;

antenna TV: ogni onere relativo alla eventuale installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'antenna TV;

imposte - tasse - varie: ogni onere relativo ad imposte, tasse, contributi e spese varie che vengano a qualsiasi titolo a gravare sulla cosa comune e per le quali non vi sia possibilità di ripartizione in base ad eventuali benefici a favore di singoli Condomini.

Art. 11 - Assicurazione dell'edificio

Il complesso immobiliare dovrà essere coperto da assicurazione contro le responsabilità civili per danni a terzi del condominio o dei condomini, contro i danni: del fuoco, del fumo, del vento e della grandine, nonché da quelli da scasso provocati alla proprietà dei singoli condomini; dell'azione del fulmine, dello scoppio del gas e di apparecchi a vapore; della rottura di vetri, della caduta di aerei, dei danni materiali o diretti arrecati agli enti assicurati da incendio, esplosione o scoppio verificato in conseguenza di scioperi, tumulti popolari e sommosse nonché di atti di terrorismo e sabotaggio organizzato, o arrecati da scioperanti o persone che vi prendono parte; ed ogni altro rischio le cui responsabilità si possano ricondurre al condominio stesso.

La polizza dovrà coprire anche i danni provocati dal condominio a proprietà e beni dei singoli condomini che nel momento in cui subiscono danni riconducibili a responsabilità condominiali assumono la veste di terzi nei confronti del condominio stesso.

Dovranno inoltre essere assicurati da infortuni professionali i dipendenti dal condominio, se non coperti da assicurazione INAIL, nonché l'amministratore ed il Building Manager quando operano nell'ambito e per conto del condominio.

L'assemblea del condominio potrà dare mandato all'amministratore di integrare la polizza globale fabbricati con l'inserimento

della copertura di altri rischi quali ad esempio quelli conseguenti alla caduta della neve, od alla formazione di ghiaccio e per la copertura di eventuali servizi tipo la ricerca guasti e la sostituzione di vetri e cristalli rotti.

Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio conseguente a speciali destinazioni date alle singole unità resta totalmente a carico dei condomini proprietari di quelle unità.

Art. 12 - Spese per la pulizia delle facciate curtain wall

Sono ripartite fra i soli condomini la cui proprietà risulta delimitata almeno in parte da curtain wall in misura relazionata ai mq. della superficie di facciata delimitante e secondo i valori millesimali di cui alla apposita colonna dell'allegata tabella, le seguenti spese:

manutenzione ordinaria delle facciate di curtain wall comprendente la pulizia delle vetrate, la verifica dell'apertura delle finestre di sicurezza.

Sono ripartite tra i soli condomini della Torre:

la manutenzione ordinaria e straordinaria della navicella.

Art. 13 - Spese manutenzione scale e rampe

Premesso che nel compendio immobiliare sono ubicate le seguenti scale:

- due scale denominate A e B, ubicate nella Torre e nella Piastra sottostante, al servizio delle unità immobiliari della Piastra, della Torre e del corpo Est ad esse comuni;
- due scale ubicate nei corpi Est e Ovest su Via De Marini e nella Piastra sottostante, denominate rispettivamente C e D; la scala C é al servizio dell'Utente 1, degli utenti del 7° e 8° piano oltre che degli utenti del piano interrato con l'esclusione del parcheggio nello stesso interrato. La scala D é di proprietà privata;
- due scale esterne di forma triangolare ai lati della piastra, al servizio delle autorimesse, di magazzini, di cantine, della terrazza al 5° piano, che vi hanno accesso;
- rampa veicolare al servizio delle autorimesse, dei magazzini, dei locali al piano interrato, delle cantine;
- una eventuale scala (se richiesta dai Vigili del Fuoco) tra i piani 5° ed 8° del Corpo a tre piani su Via De Marini;

- due scale che raggiungono la copertura della Torre dal piano 17°.

Le spese tutte relative alle scale ed alle rampe, alle parti che le compongono e cioè ai muri che le circoscrivono, alle strutture che le sorreggono, alle finestre, alle ringhiere, ai corrimano, ai gradini, ecc., nonchè le spese per la loro pulizia, sono ripartite tra i diversi gruppi di condomini utenti in relazione alle apposite tabelle per la ripartizione spese scale allegate al presente regolamento.

Art. 14 - Spese impianti ascensori e montacarichi

Premesso che il complesso immobiliare è dotato dei seguenti impianti (ascensori e montacarichi):

- 2 ascensori (di proprietà privata) nel nucleo scala A;
- 2 ascensori nel nucleo scala B;
- 2 ascensori nel nucleo scala C;
- 2 ascensori (di proprietà privata) nel nucleo scala D;
- un montacarichi ubicato nella torre (nucleo scala A);

Tutte le spese relative alla manutenzione e gestione degli ascensori (Fm, sostituzioni di parti, ecc.) sono ripartite fra i condomini utenti in funzione delle allegate tabelle (ripartizione spese ascensori).

Le spese relative al montacarichi della Torre sono ripartite per l'80% tra i condomini della torre e per il 20% tra tutti i condomini del complesso (compresi i condomini della torre) secondo le tabelle di proprietà in quanto utilizzato per l'accesso ai locali comuni in copertura e nell'interrato.

Art. 15 - Ripartizione spese relative all'impianto
termo-frigorifero e di climatizzazione condominiale.

Le spese tutte relative all'impianto per l'erogazione del riscaldamento e condizionamento e quelle relative alla gestione di detti servizi sono ripartite fra tutti i condomini utenti in relazione ai valori millesimali espressi nell'apposita tabella allegata al presente regolamento.

Il sistema di monitoraggio degli impianti tecnologici e di sicurezza sarà collegato alla sala telematica dalla quale verrà gestito tutto il complesso di San Benigno.

Qualora una unità immobiliare, fruente del servizio di riscaldamento e condizionamento rimanga inutilizzata, libera e sgombra da persone e cose per un periodo minimo di mesi sei, il condomino interessato potrà beneficiare di una riduzione pari al cinquanta per cento della quota di spesa che all'unità stessa avrebbe dovuto essere attribuita per tale periodo.

Per usufruire della riduzione il condominio interessato, a pena di decadenza, dovrà comunicare all'Amministrazione l'avverarsi delle circostanze richieste, in modo che senza intralci e disturbi, l'Amministrazione possa provvedere all'isolamento dell'impianto particolare.

La riduzione non potrà comunque essere limitata ad una parziale superficie dell'unità immobiliare ed il concorso delle circostanze dovrà permanere per tutto il periodo dichiarato. In mancanza di anche una soltanto delle suddette condizioni il condomino sarà tenuto a corrispondere la sua quota integrale e completa.

Il periodo di utilizzo dell'impianto di teleriscaldamento è fissato dall'Azienda Erogatrice secondo le disposizioni di legge.

L'orario di accensione e di spegnimento dell'impianto è fissato dall'amministratore sentito il Consiglio di Condominio ed è regolato dall'apposito calcolatore in funzione dei parametri rilevati dalla sonda esterna e sotto il controllo del Building Manager.

Per l'impianto di condizionamento e di climatizzazione, nell'attuale legislazione, non sono previste limitazioni, pertanto saranno stabilite dall'Assemblea i periodi e gli orari di funzionamento.

Art. 16 - Spese per manutenzione lastrici solari.

Le spese tutte relative ai lastrici solari sono ripartite tra i condomini interessati con i criteri di cui all'art. 1126 del Cod. Civ.

Art. 17 - Spese per consumi di acqua potabile.

Le spese per la fornitura di acqua potabile vengono ripartite tra i condomini con i seguenti criteri:

- a. Le unità immobiliari con destinazioni particolari (bar, ristorante, laboratorio, ecc.), che non siano autonomamente allacciate al pubblico acquedotto per tali usi dell'acqua, dovranno avere servitù dell'impianto di acqua potabile condominiale tramite contatore. Ad esse andranno addebitati i consumi, risultanti dalla lettura dei contatori stessi secondo il costo unitario che sarà determinato sulla scorta dei costi medi degli addebiti effettuati dall'acquedotto.
- b. La differenza tra quanto addebitato dall'acquedotto e quanto risulterà a carico dei condomini di cui sopra verrà addebitato a tutti gli utenti in relazione alle reali superfici delle unità immobiliari, nel seguente modo: 80% per i locali a destinazione uffici, laboratori, magazzini, ecc. con l'esclusione delle autorimesse e cantine, e il 20% in base alla tabella A, compresi i condomini di cui sopra.
- c. Con lo stesso criterio dei punti a) e b) vengono ripartite tutte le spese ordinarie necessarie alla manutenzione ordinaria, pulizia, disinfezione dell'impianto idrico e delle sue componenti (autoclavi, ecc.).

Art. 18 - Opere straordinarie per l'impianto acqua potabile

- a. Le spese relative alle riparazioni straordinarie, alla ricostruzione, all'innovazione dell'impianto stesso vengono ripartite fra tutti i condomini fruanti dell'acqua in base alle quote di valore millesimale risultanti dalla colonna A dell'allegata tabella.

CAP 3 - Obblighi e divieti dei condomini: divieti e limitazioni
circa l'uso del fabbricato.

Art. 19 - Obblighi dei condomini

A ciascun condomino è fatto obbligo:

- a. di eseguire nei locali di sua pertinenza esclusiva quei lavori e quelle riparazioni, la cui omissione possa comunque danneggiare le altre unità immobiliari e le cose comuni, oppure possa compromettere la stabilità, il decoro e la uniformità estetica degli edifici, nonché l'integrità dell'insieme delle varie strutture, che costituiscono chiusura e perimetro dell'edificio stesso e comunque pregiudicare tale insieme;
- b. di consentire che, nell'interno dei locali di sua pertinenza esclusiva, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo preavviso si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni e ai lavori che si dovessero eseguire sulle cose comuni o sulle cose particolari, nell'interesse comune o dei singoli condomini, ivi compresa l'installazione, come nelle pertinenze di uso esclusivo, dei ponteggi necessari per l'esecuzione di lavori su parti condominiali e/o esclusive dei caseggiati, salvo il diritto alla rimessa in pristino;

- c. di osservare il presente regolamento e le sue modifiche, le norme di sicurezza e le istruzioni per il comportamento in caso di emergenza che saranno predisposte dall'Amministrazione, nonché ogni deliberazione dell'Assemblea, e di imporre l'osservanza ai propri dipendenti, visitatori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo, restando, comunque, garante degli stessi nei confronti del condominio, senza obbligo per quest'ultimo di preventiva escussione degli altri;
- d. di notificare all'Amministrazione il proprio domicilio e le eventuali successive variazioni dello stesso; in difetto di ciò, si intenderà domiciliato a tutti gli effetti di legge e delle presenti norme nei locali di sua pertinenza esclusiva nel complesso in oggetto;
- e. di comunicare tempestivamente all'Amministratore, in caso di cessione, per iscritto ed entro un mese dal trasferimento, le generalità del cessionario, il suo domicilio e gli estremi dell'atto di cessione e di procedere alla suddivisione dei millesimi attribuiti al godimento ceduto. Sempre in caso di cessione, è pure fatto obbligo al cedente sia di far conoscere esplicitamente al cessionario il contenuto del presente regolamento e delle sue modifiche, vincolandolo alla sua osservanza, sia di cedere allo stesso la quota di comproprietà degli eventuali fondi di riserva costituiti dal condominio per spese

straordinarie, ammortamento degli impianti o altro, sia di liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del condominio sino al giorno della cessione stessa, tenuto conto che sono a carico del cedente le spese condominiali preventivate ed approvate prima della cessione, sia che i relativi lavori siano ultimati o in corso, sia che gli stessi debbano ancora iniziarsi. Solo al compimento degli impegni di cui al presente paragrafo, il condomino cedente sarà liberato per l'avvenire da ogni obbligo nei confronti dell'Amministrazione;

- f. di provvedere singolarmente per le parti di sua pertinenza esclusiva come anzidetto e congiuntamente con gli altri condomini per le parti comuni, alla manutenzione di ciascuna parte di edificio che lo concerne.

Art. 20 - Divieti

E' fatto divieto:

- a. di depositare materiale di ogni genere in tutti gli spazi esterni agli edifici ubicati entro il complesso in oggetto (compresi gli spazi verdi, i posteggi anche di utilizzazione esclusiva, le corsie di scorrimento), di occupare ed ingombrare tali spazi, in qualsiasi maniera ed anche provvisoriamente, di lavarvi veicoli, di depositarvi ed accumularvi rifiuti. Tali spazi esterni devono essere conservati in buono stato di manutenzione e di pulizia.
- b. Di posteggiare e sostare con veicoli di qualsiasi genere nelle corsie di scorrimento e pedonali ed in generale negli spazi interni degli edifici, salvo che in quelli appositamente predisposti allo scopo.
- c. Di apporre targhe ed insegne sul perimetro degli edifici, se non con l'autorizzazione scritta dell'Amministratore che ne determinerà, con criteri di uniformità in relazione ai deliberati assembleari e sempre per iscritto, la posizione precisa, la forma la misura ed il tipo, fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 41.

- d. Di apporre striscioni, manifesti, scritte, cartelli sui muri perimetrali, colonne, vetri e su ogni parte di proprietà condominiale.
- e. Di occupare ed ingombrare in qualsiasi maniera ed anche provvisoriamente gli atrii di ingresso, le scale, i pianerottoli e tutti gli altri locali e passaggi comuni. Questa norma non ha efficacia nei casi in cui rampe di scale, pianerottoli, sbarchi ascensori siano di proprietà o vengano concessi in uso esclusivo a singoli condomini.
- f. Di lordare e danneggiare le cabine degli ascensori, di usarle per trasporto di mobili, di casse e di oggetti particolarmente ingombranti e pesanti a cui è destinato il montacarichi.
- g. Di lavare autoveicoli nei locali autorimessa ed usare i posti macchina per usi diversi da quelli di autorimessa e posteggio e depositarvi materiali infiammabili, esplosivi e, comunque, pericolosi. E' vietato anche sostare con veicoli negli spazi comuni sia all'interno dei locali autorimessa, sia nel corridoio comune ai posti macchina, sia nelle relative rampe di accesso.
- h. Di introdurre, trattenere in sosta, ricoverare nel piano interrato automezzi dotati di serbatoio contenente GPL.

i. E' vietato destinare qualsiasi locale ad esercizio di attività e commerci insalubri, rumorosi e contrari all'igiene o a deposito di materiali nocivi, pericolosi, emananti odori sgradevoli; è fatto particolare divieto di destinare locali ad uso risanatorio ed ambulatorio di malattie infettive e contagiose. E' altresì vietato svolgere attività che fondamentalmente possa arrecare disturbo o pregiudizio ad un'ordinato, pacifico e libero esercizio dell'attività consentite dalle destinazioni delle unità immobiliari dell'edificio.

l. Di eseguire, nelle cose comuni, opere, lavori e modificazioni che possono arrecare danni ad altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio nonché la buona conservazione e l'integrità dell'insieme delle varie strutture, ivi compreso gli elementi che costituiscono chiusura e perimetro del compendio immobiliare, alterare l'estetica del caseggiato, impedire ad altri condomini l'uso di dette cose comuni.

m. Di accostare alle finestre perimetrali le eventuali pareti divisorie interne (sia fisse che mobili) in modo che, visibili dall'esterno, alterino l'impatto estetico dell'edificio. In ogni caso le pareti potranno essere connesse alla facciata soltanto in corrispondenza dei montanti delle finestre.

- n. Di utilizzare sistemi di oscuramento diversi da tende a scorrimento verticale di colore e tipo non conformi a quelli approvati dalla Amministrazione.

- o. Di accedere agli impianti condominiali e/o comuni ed intromettersi comunque nel funzionamento dei servizi comuni, senza preventiva autorizzazione dell'Amministratore.

Art. 21 - Lavori eseguiti dai condomini.

I condomini prima di intraprendere nei locali di loro proprietà, l'esecuzione di opere o lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parte di esso devono chiedere l'autorizzazione dell'Amministratore.

Qualora l'Amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa al giudizio dell'assemblea da radunarsi, su istanza ed a spese del condomino interessato, a cura dell'Amministratore, entro e non oltre i 30 giorni dalla consegna dell'istanza all'Amministratore unitamente all'importo delle spese necessarie per la convocazione.

Trascorso tale termine senza che l'Assemblea sia stata convocata, il condomino istante potrà eseguire i lavori, sempre a suo rischio e pericolo e sotto la sua responsabilità, senza pregiudizio dei diritti ed azioni degli altri condomini.

Per iniziativa dei singoli condomini sono comunque vietati interventi innovativi dell'impianto termo-frigorifero e di climatizzazione, ove gli interventi stessi determinino riduzioni delle garanzie prestate dal fornitore dell'impianto e la funzionalità del sistema generale.

Ogni condomino é tenuto, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, a consentire che nei locali di sua proprietà di proceda

alle verifiche ed ai lavori che si devono eseguire sulle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni che possano derivargli.

In caso di particolare urgenza e sempreché non sia possibile interessarne l'Amministratore o il Consiglio dei Condomini, ciascun condomino ha diritto di fare eseguire lavori sulle parti comuni dello stabile e ha diritto, ai sensi degli artt. 1100 e 1134 C.C. al rimborso della minor somma fra quella spesa e quella corrispondente al valore dell'opera ordinata.

CAP. 4 - AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 22 - Rappresentanza ed amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- 1'Amministratore;
- il Building Manager;
- il Consiglio dei Condomini;
- l'Assemblea.

Art. 23 - Dell'Amministratore

L'Amministratore viene nominato dall'assemblea dei condomini, dura in carica un anno, ma rimane in funzione per le pratiche di ordinaria amministrazione fino a quando il nuovo Amministratore non prenderà possesso della carica. L'accettazione dell'incarico da parte della persona nominata, equivale a prova dell'acquisita conoscenza del presente regolamento ed impegno di rispettarlo anche in quelle norme che riguardano personalmente l'Amministratore. Il suo incarico è retribuito.

L'Amministratore dimissionario, revocato o cessante ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al successore e, in sua mancanza, al Consiglio dei Condomini, che ne facciano richiesta, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione di cui al successivo art. 24 entro trenta giorni dalla comunicazione delle dimissioni o della revoca o della cessazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio.

Art. 24 - Funzioni dell'Amministratore.

L'Amministratore esercita tutte le funzioni fissate dalla legge e conferitegli dall'Assemblea.

In particolare:

- a. provvede, avvalendosi della collaborazione del Building Manager, alla gestione ordinaria del Condominio, alla custodia, conservazione e manutenzione delle cose e dei servizi comuni, provvede alla gestione straordinaria nei limiti stabiliti dall'Assemblea o, in caso di urgenza, di propria iniziativa con l'obbligo di riferirne alla prima successiva convocanda assemblea;
- b. compila il rendiconto annuale con lo stato del riparto;
- c. compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento;
- d. vigila sull'osservanza del presente regolamento;
- e. assume e licenzia il personale di servizio ed esercita, avvalendosi della collaborazione del Building Manager, la sorveglianza sullo stesso;

- f. stipula i contratti di fornitura ed appalto per opere, lavori, e servizi di interesse condominiale nei limiti dei poteri espressamente conferitigli dall'Assemblea;
- g. può agire giudizialmente ai sensi dell'art. 63 disposizioni di attuazione del C.C., senza necessità di specifico e speciale mandato dell'Assemblea nei confronti dei condomini morosi, dopo che avrà dato notizia a costoro dell'esperimento delle vie giudiziali in caso di mancato versamento nei precisi ed ulteriori termini fissati;
- h. compie tutti gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie di denuncia nuova opera e danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia senza indugio all'Assemblea;
- i. conserva i libri verbali dell'Assemblea, l'elenco dei proprietari con generalità, domicilio e residenza relativa, nonchè gli estremi del titolo di acquisto dell'inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art. 25 - Il Building Manager

In considerazione delle particolari caratteristiche tecnologiche ed impiantistiche del condominio e della sua complessità oltre all'Amministratore condominiale, le cui competenze e funzioni sono fissate dalle norme del codice civile e dal presente regolamento, nel condominio viene nominato un Building Manager o coordinatore tecnico.

La scelta del Building Manager viene fatta dall'Amministratore sentito il parere dell'Assemblea.

Il Building Manager è responsabile della gestione tecnica, conduzione e manutenzione di tutto il condominio ed ha funzione di braccio operativo dell'Amministratore per tutte le attività pratiche oltre che di supplenza dell'Amministratore in generale in caso di sua assenza.

Sarà occupato secondo gli accordi presi con l'Assemblea, in relazione alle esigenze del condominio.

Qualora per esigenze di durata di orari, sostituzione per ferie, festività, ecc., il condominio lo ritenesse opportuno si procederà, sempre con le stesse procedure, alla designazione di un aiuto al Building Manager.

L'eventuale aiuto dipenderà in ogni caso direttamente dal Building Manager che rimane unico responsabile del servizio e dei compiti a lui affidati che consistono nell'attuazione tecnica e pratica di tutte le incombenze dell'Amministrazione e conduzione del condominio ed in particolare:

- coordinare i vari interventi di conduzione e manutenzione;
- controllare l'efficienza degli interventi delle ditte manutentrici;
- assicurare una corretta e sistematica manutenzione degli impianti ed evitare interventi intempestivi o non correttamente eseguiti per non pregiudicare l'efficienza e la durata degli impianti con maggiori oneri di manutenzione straordinaria;
- esercitare il controllo degli interventi operati dalle diverse ditte nel complesso;
- segnalare eventuali anomalie degli impianti e suggerire gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari;
- controllare i materiali forniti e posti in opera per accertarne la rispondenza tecnica ai requisiti richiesti e la loro qualità;

- indicare preventivamente alle imprese la necessità di acquisire materiali di rispetto in modo da prevenire ogni evenienza e curare la manutenzione e conservazione di ricambio;
- provvedere alla gestione tecnica del condominio, alla custodia, conservazione e manutenzione delle cose comuni nonchè ai servizi comuni;
- occuparsi di tutti gli aspetti tecnici connessi alla formulazione e gestione dei diversi contratti d'appalto;
- esercitare la sorveglianza sul personale dipendente del condominio e segnalare inadempienze per gli eventuali provvedimenti disciplinari;
- provvedere alla selezione del personale da proporre al Consiglio dei Condomini ed all'Assemblea per essere assunto alle dipendenze del condominio.

Art.26 - Consiglio dei Condomini

Il Consiglio è composto da cinque condomini o loro rappresentanti, eletti nominativamente dall'Assemblea e dura in carica un anno.

L'incarico di consigliere deve intendersi gratuito a meno che l'assemblea preventivamente e specificatamente non abbia fissato un emolumento.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà ogni volta che Egli lo riterrà opportuno o che i Consiglieri gliene faranno richiesta e comunque almeno ogni tre mesi.

Alle riunioni del Consiglio dei Condomini sono tenuti a partecipare l'Amministratore ed il Building Manager.

Il Consiglio dei Condomini esercita anche il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e riferisce motivatamente all'Assemblea.

Laddove il presente regolamento richieda il parere preventivo del Consiglio dei Condomini, o quando L'Assemblea abbia demandato alcuna specifica sua funzione a una Commissione all'uopo nominata, saranno validi i pareri o la decisione della maggioranza dei componenti.

Art.27 - Assemblea - Convocazione

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da almeno due condomini, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascuno dei condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art.67 delle Disposizioni di Attuazione del C.C.) a mezzo lettera raccomandata al presidente da rimettersi alla posta almeno dieci giorni lavorativi prima della data fissata per la prima convocazione (non compresa nel computo dei giorni quello della rimessa alla posta); con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

L'avviso è validamente notificato al precedente proprietario di una unità immobiliare, ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'art.19 lettera e), oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato a mezzo sempre di lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministrazione di essersene reso acquirente, la sua residenza o domicilio e gli estremi dello strumento notarile di compravendita.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, del giorno ed ora dell'adunanza in prima ed in seconda convocazione, gli argomenti da discutersi posti all'ordine del giorno, nonchè il luogo, giorno ed ora in cui si troveranno depositati per la visione degli interessati.

In mancanza dell'Amministratore, l'Assemblea può essere convocata su iniziativa di ogni condomino.

All'Assemblea sono tenuti a partecipare l'Amministratore ed il Building Manager.

Art. 28 - Diritto di voto e di delega

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

La delega è valida unicamente per la rappresentanza dell'Assemblea alla quale si riferisce e per la trattazione solo delle pratiche portate al relativo ordine del giorno.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte dei condomini, e semprechè essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali; le maggioranze richieste per la validità della convocazione, come per la validità delle deliberazioni dovranno essere riferite alla totalità dei soli interessati. della convocazione sarà data comunque notizia a tutti i condomini.

I singoli condomini devono astenersi peraltro dal partecipare a deliberazioni aventi per oggetto cose o servizi a cui non abbiano interesse, o che riguardino rapporti di fornitura o lavoro tra essi ed il condominio.

La validità della costituzione dell'Assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla

circostanza che alcuno dei condomini presenti al momento della costituzione, successivamente si sia venuto ad assentare.

Art. 29 - Svolgimento dell'Assemblea - Redazione verbale.

L'Assemblea sceglie tra i presenti (condomini o loro delegati) una persona alla quale conferire le funzioni di Presidente e altra che funga da Segretario.

Il Presidente dirige lo svolgimento della discussione; non può e non deve prendere alcun provvedimento che resta sempre riservato all'Assemblea.

Il Segretario cura la trascrizione secondo le indicazioni dell'Assemblea seduta stante a verbale nell'apposito registro oppure raccoglie tutti gli elementi indispensabili allo scopo di poter successivamente compilare con esattezza ed agevolmente il verbale assieme al Presidente. Qualora in detta stesura successiva al verbale si delineasse tra tali persone un contrasto o dissenso, si darà atto a verbale, che, come ogni altro non redatto "seduta stante" dovrà essere sottoposto, - discusso ed approvato come primo oggetto dell'Assemblea successiva.

Le funzioni di Presidente e di Segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'Assemblea. Il verbale deve contenere:

- a. l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;

- b. il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio; le generalità delle persone delegate;
- c. il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- d. l'indicazione del Presidente e del Segretario, e la constatazione della regolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea;
- e. un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- f. qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Art. 30 - Comunicazioni delle deliberazioni ai condomini

A tutti gli effetti l'Amministratore provvederà ad inviare a mezzo lettera raccomandata ai condomini assenti, entro 30 giorni dalla data dell'Assemblea, copia del verbale della seduta.

Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini assenti a norma del presente regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese esclusivamente di questi.

A carico dei condomini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di altra assemblea resasi necessaria per la diserzione di assemblea precedente.

Art. 31 - Chiusura dell'esercizio finanziario

L'esercizio finanziario ha inizio il 1° gennaio e chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Art. 32 - Pagamento delle spese - Penalità

La rimanenza a credito od a debito di ciascun condomino risulta dal rendiconto annuale e stato di riporto; conseguita l'approvazione dell'Assemblea, i singoli condomini sono tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute; le rimanenze a credito saranno portate nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo.

Analogamente il preventivo delle spese occorrenti per il successivo esercizio ed il relativo progetto di riporto, una volta approvati dall'Assemblea, costituiscono un obbligo per ciascun condomino che è legalmente tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa e salvo disposizioni da essa adottate.

Nel caso di ritardi nel pagamento del saldo e degli anticipi stabiliti dall'Assemblea, viene applicata, nei confronti dei condomini inadempienti, una penale che sarà stabilita dall'Assemblea e che, comunque non potrà essere inferiore agli interessi bancari del momento.

Qualora il ritardo si protragga oltre i tre mesi, l'Amministratore ha diritto di sospendere, per quanto

possibile, l'utilizzazione dei servizi comuni e di applicare una penale suppletiva, che sarà pure essa stabilita dall'Assemblea.

Art. 33 - Riparazioni necessarie -Carenza dell'Amministratore

Qualora l'Amministratore rifiuti di eseguire, a richiesta di un condomino, riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro 20 giorni dalla richiesta, il condomino può chiedere la convocazione dell'Assemblea ed ottenere una decisione della maggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni. Se l'Assemblea non ravvisi la necessità delle riparazioni, il condomino istante sarà tenuto a rifondere all'Amministrazione le spese tutte incontrate per la convocazione dell'Assemblea.

Art. 34 - Vertenze

Insorgendo vertenze o dissidi fra condomini, ovvero fra questi e l'Amministratore, ciascuna parte interessata è invitata a rivolgersi alla competente Associazione Provinciale della proprietà Edilizia per esperire il tentativo di un amichevole componimento della vertenza prima di adire l'Auto-rità Giudiziaria.

Art. 35 - Modifiche al regolamento di condominio

I Condomini, in Assemblea e con la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 C.C., con riferimento a tal riguardo all'allegata tabella A, possono modificare, integrare e precisare quanto stabilito nei precedenti art.. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18.

CAP. 5 - NORME TRANSITORIEArt. 36 - Durata primo esercizio

Il primo esercizio del condominio avrà inizio con l'inizio dell'attività del condominio e si chiuderà il 31/12/1992.

Gli addebiti delle spese relative alle singole unità immobiliari saranno posti a carico della società Comparto [REDACTED] in proporzione al periodo fino alle date di consegna ed a carico dell'acquirente in proporzione al periodo da tale data alla chiusura dell'esercizio.

Art. 37 - Nomina amministratore od incarichi manutenzione

La Società Comparto [REDACTED], per i primi tre anni di esercizio avrà cura direttamente o mediante Società dalla stessa prescelta, dell'amministrazione del condominio e della nomina del [REDACTED] del condominio scegliendo tra persone o Società di sua fiducia per un compenso pari al 5% del budget di spesa complessivo approvato annualmente dall'Assemblea di Condominio, nonchè sarà riservato di nominare le persone o Ditte addette alla conduzione e manutenzione degli impianti e servizi condominiali stipulando i relativi contratti, concordando modalità di attuazione, compensi ed onorari e rispondendo del tutto all'Assemblea.

Art. 38 - Varianti alle unità immobiliari invendute

Finchè non sarà ultimata la vendita di tutte le unità immobiliari, la Società Comparto [REDACTED] avrà diritto di eseguire varianti alla conformazione ed alla destinazione di quelle unità o parti di esse ancora invendute e relativi impianti.

Le variazioni ed innovazioni di cui sopra non potranno comportare limitazioni apprezzabili nel godimento delle proprietà condominiali o delle porzioni di immobile già alienate a terzi, e la Società Comparto [REDACTED] dovrà curare che la loro realizzazione si attui con il minor aggravio possibile per le parti comuni e senza pregiudizio per l'estetica del fabbricato.

Nessun compenso peraltro sarà dovuto dalla Società Comparto [REDACTED] [REDACTED] per l'esercizio di tali suoi diritti al Condominio ed ai singoli Condomini.

Art. 39 - Ufficio Vendite

Sempre entro il medesimo termine la Società Comparto [REDACTED] si riserva il diritto di mantenere un ufficio vendite su area condominiale con i cartelli e le indicazioni necessarie per l'accesso, a detto ufficio ed alle unità immobiliari in vendita, che dovrà essere consentito ai visitatori nelle ore diurne. Anche per l'esercizio di tali diritti non dovrà corrispondere alcun compenso al condominio.

Art. 40 - Targhe pubblicitarie per l'ufficio vendite

La Comparto [REDACTED] si riserva inoltre la facoltà di apporre insegne, scritte pubblicitarie, anche luminose sui terrazzi di copertura degli edifici e/o entro l'area del Condominio, finchè non abbia ultimato le vendite, senza essere tenuto a corrispondere alcun compenso o indennizzo a favore del Condominio e dei Condomini.

Art. 41 - Disciplina installazioni targhe ed insegne
pubblicitarie

Il complesso è ubicato nel [REDACTED].

Rientra negli interessi del Condominio che sia evidente e chiara tale denominazione.

Si rende necessario garantire in particolare che nella fase di avvio sia gestita unitariamente ed armonicamente l'utilizzazione degli spazi pubblicitari in tutte le parti condominiali, sia secondo l'esigenza del Condominio per le sue caratteristiche e le sue ubicazioni, sia per il prestigio dei condomini che ne fanno parte. Per tale ragione alla Società Comparto [REDACTED] è demandato il compito di gestire, direttamente o indirettamente, in forme e modi da approvare in sede assembleare per la durata di 5 anni insegne e/o pannelli pubblicitari nell'ambito del complesso e di impostare il piano generale per tutto il complesso delle insegne di ogni genere e della pubblicità dei condomini e di terzi.

Per tutti i locali commerciali sussiste il diritto di apporre le insegne relative, secondo il progetto unitario previsto dalla Comparto [REDACTED].

Art. 42 - Stipula atti asservimento e/o concessioni

La Società Comparto [REDACTED] si riserva pure ogni più ampia facoltà in nome e per conto del Condominio per stipulare gli eventuali atti di asservimento e di concessione per gli allacci degli edifici alle reti di distribuzione dei servizi di energia elettrica, acqua, gas, telefono e quanto altro necessario.

Art. 43 - Spese condominiali

Le spese condominiali decorrono dalla data di consegna della prima unità immobiliare e saranno a carico dei singoli condomini e utilizzatori a qualsiasi titolo a partire dalla data di consegna delle rispettive unità immobiliari.

La Società Venditrice si impegna, relativamente alle unità immobiliari ancora di sua proprietà non consegnate al momento dell'attivazione dei servizi condominiali, a non utilizzare:

- a. il servizio di riscaldamento;
- b. il servizio di condizionamento;
- c. il servizio ascensori, se non per le attività di compravendita.

In conseguenza di quanto sopra il Condominio fin d'ora concorda che la Società Comparto [REDACTED] parteciperà comunque ai costi gestionali, consumi esclusi, di detti servizi, nella misura del 50%:

- della quota dei servizi di riscaldamento e di ascensore;
- della quota del servizio di condizionamento;
- della quota delle spese di illuminazione e pulizia.

Le restanti quote saranno attribuite in base alle rispettive tabelle millesimali d'uso riportate in calce al presente regolamento.

INDICE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	Pag.	2
CAP. 1 - GENERALITA'		
Art. 1 - Origine del condominio	"	3
Art. 2 - Consistenza del condominio	"	7
Art. 3 - Proprietà comuni o ad uso comune	"	11
Art. 4 - Proprietà comuni tra gruppi di condomini	"	16
Art. 5 - Proprietà private	"	19
Art. 6 - Servitù e diritti	"	20
Art. 7 - Porticati e spazi ad uso pubblico	"	25
CAP. 2 - CONTRIBUTI DEI CONDOMINI ALLE SPESE AI SERVIZI COMUNI		
Art. 8 - Quote dei partecipanti	"	26
Art. 9 - Valore delle quote di proprietà	"	27
Art.10 - Spese Generali per tutti i condomini	"	28
Art.11 - Assicurazione dell'edificio	"	32
Art.12 - Spese per la pulizia delle facciate curtain wall	"	34
Art.13 - Spese manutenzione scale e rampe	"	35

Art.14 - Spese impianti ascensori e montacarichi	Pag.	37
Art.15 - Ripartizione spese relative all'impianto termofrigorifero e di climatizzazione condominiale	"	38
Art.16 - Spese per manutenzione lastrici solari	"	40
Art.17 - Spese per consumi di acqua potabile	"	41
Art.18 - Opere straordinarie per l'impianto acqua potabile	"	42

CAP. 3 - OBBLIGHI E DIVIETI DEI CONDOMINI:

DIVIETI E LIMITAZIONI CIRCA L'USO DEL FABBRICATO

Art.19 - Obblighi dei condomini	Pag.	43
Art.20 - Divieti	"	46
Art.21 - Lavori eseguiti dai condomini	"	50

CAP. 4 - AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art.22 - Rappresentanza ed amministrazione	"	52
Art.23 - Dell'Amministratore	"	53
Art.24 - Funzioni dell'Amministratore	"	54
Art.25 - Il Building Manager	"	56
Art.26 - Consiglio dei Condomini	"	59

Art.27 - Assemblea - Convocazione	Pag.	60
Art.28 - Diritto di voto e di delega	"	62
Art.29 - Svolgimento dell'Assemblea - Redazione verbale	"	64
Art.30 - Comunicazioni delle deliberazioni ai condomini	"	66
Art.31 - Chiusura dell'esercizio finanziario	"	67
Art.32 - Pagamento delle spese - Penalità	"	68
Art.33 - Riparazioni necessarie - Carenza dell'Amministratore	"	70
Art.34 - Vertenze	"	71
Art.35 - Modifiche al regolamento di condominio	"	72
CAP. 5 - NORME TRANSITORIE		
Art.36 - Durata primo esercizio	"	73
Art.37 - Nomina amministratore od incarichi manutenzione	"	74
Art.38 - Varianti delle unità immobiliari invendute	"	75
Art.39 - Ufficio vendite	"	76
Art.40 - Targhe pubblicitarie per ufficio vendite	"	77
Art.41 - Disciplina installazione targhe ed insegne pubblicitarie	"	78

Art.42 - Stipula atti asservimento e/o
concessioni

Pag. 79

Art.43 - Spese condominiali

" 80

INDICE

" 82

TABELLE MILLESIMALI

piano	U.I.	DESTINAZ.	PROPR.	GENERALI (Tab. A)	SCALA *A* (Tab. B)	SCALA *B* (Tab. C)	SCALA *C* (Tab. D)	SCALE *E/F* (Tab. E)	MONTACARICHI *A* (Tab. F)	ASCENSORE *B1* (Tab. G)	ASCENSORE *B2* (Tab. H)	ASCENSORE *C* (Tab. I)	CONDIZIONAM. (Tab. J)	RISCALDAM. (Tab. K)	RAMPA (Tab. L)	FACCIATE (Tab. M)
-1	1	cab. el.		0,185	0	0	0,360	0	0,126	0	0	0	0	0	0,520	0
-1	2	loc. tec.		0,277	0	0	0,539	0	0,190	0	0	0	0	0	0,779	0
-1	3	loc. tec.		0,038	0	0	0,074	0	0,026	0	0	0	0	0	0,107	0
-1	4	cantina		0,333	0	0	0,647	0	0,229	0	0	0	0	0	0,938	0
-1	5	loc. tec.		0,077	0	0	0,150	0	0,053	0	0	0	0	0	0,216	0
-1	6	loc. tec.		0,360	0	0	0,700	0	0,246	0	0	0	0	0	1,013	0
-1	7	park priv.		14,473	9,988	10,178	0	56,482	9,982	10,178	10,246	0	0	0	40,667	0
-1	8	cantina		0,046	0,032	0,033	0	0,179	0,032	0,033	0,033	0	0	0	0,130	0
p.l.	1	loc. tec.		0,111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,221	0
p.l.	2	cab. el.		0,098	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,195	0
p.l.	3	atrio uff.		2,109	0	0	0	0	0	0	0	0	117,283	86,144	0	0
p.l.	4	magazzino		5,083	0	0	0	0	0	0	0	0	0	623,003	0	0
p.l.	5	negozio		2,046	0	0	0	0	0	0	0	0	103,482	75,692	0	0
p.l.	6	negozio		2,170	0	0	0	0	0	0	0	0	109,708	80,578	0	0
p.l.	7	banca		4,198	0	0	0	0	0	0	0	0	212,276	155,914	0	0
p.l.	8	negozio		3,316	0	0	0	0	0	0	0	0	167,681	120,159	0	0
p.l.	9	atrio uff.		2,285	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
p.l.	10	negozio		1,041	0	0	0	0	0	0	0	0	52,623	38,651	0	0
p.l.	11	ristorante		2,308	0	0	0	0	0	0	0	0	109,708	80,578	0	0
p.l.	12	magazzino		10,276	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1189,010	20,468	0
p.l.	13	park est.		0,081	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,121	0
p.l.	14	park est.		0,081	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,121	0
p.l.	15	park est.		0,081	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,121	0
1	1	cantina		0,052	0,038	0,039	0	0,230	0,038	0,039	0,039	0	0	0	0,165	0
1	2	cantina		0,048	0,034	0,035	0	0,213	0,034	0,035	0,035	0	0	0	0,153	0
1	3	cantina		0,052	0,038	0,039	0	0,230	0,038	0,039	0,039	0	0	0	0,165	0
1	4	cantina		0,147	0,108	0,109	0	0,851	0,108	0,109	0,109	0	0	0	0,488	0
1	5	park priv.		8,078	5,858	5,981	0	35,781	5,850	5,981	8,003	0	0	0	25,854	0
1	6	park pubb.		29,704	21,538	21,918	0	131,481	21,510	21,918	22,072	0	0	0	94,324	0
2	1	park pubb.		38,898	29,018	29,505	0	197,710	29,982	29,505	29,727	0	0	0	141,112	0
3	1	cantina		0,336	0,267	0,271	0	1,839	0,267	0,271	0,273	0	0	0	1,311	0
3	2	maglab		4,278	3,395	3,452	0	23,401	3,391	3,452	3,478	0	0	147,398	18,893	0
3	3	maglab		4,770	3,787	3,850	0	26,104	3,783	3,850	3,880	0	0	184,431	18,822	0
3	4	maglab		5,207	4,134	4,204	0	28,486	4,129	4,204	4,235	0	0	179,498	20,328	0
3	5	laboratorio		28,056	22,275	22,847	66,237	153,538	22,248	22,847	22,818	88,443	0	109,529	58,772	0
3	6	maglab		1,222	0,970	0,987	0	6,688	0,969	0,987	0,994	0	0	84,200	4,771	0
3	7	maglab		1,180	0,921	0,938	0	6,349	0,920	0,938	0,944	0	0	80,825	4,528	0
3	8	maglab		1,023	0,812	0,825	0	5,598	0,811	0,825	0,832	0	0	53,718	3,993	0
3	9	maglab		1,023	0,812	0,825	0	5,598	0,811	0,825	0,832	0	0	53,718	3,993	0
3	10	maglab		1,135	0,901	0,918	0	6,211	0,900	0,918	0,923	0	0	59,814	4,431	0
3	11	maglab		1,382	1,081	1,099	0	7,453	1,090	1,099	1,108	0	0	59,814	5,318	0
3	12	park priv.		7,357	5,841	5,938	0	40,281	5,834	5,938	5,982	0	0	0	29,721	0
3	12a	park priv.		0,433	0,377	0,383	0	2,885	0,376	0,383	0,385	0	0	0	2,035	0
3	12b	park priv.		3,194	2,777	2,820	0	21,134	2,774	2,820	2,844	0	0	0	15,014	0
4	1	cantina		0,054	0,047	0	0	0	0,047	0	0	0	0	0	0,254	0
4	2	cantina		0,049	0,043	0	0	0	0,043	0	0	0	0	0	0,231	0
4	3	cantina		0,054	0,047	0	0	0	0,047	0	0	0	0	0	0,254	0
4	4	cantina		0,044	0,038	0	0	0	0,038	0	0	0	0	0	0,207	0
4	5	cantina		0,058	0,051	0	0	0	0,051	0	0	0	0	0	0,273	0
4	6	cantina		0,048	0,043	0	0	0	0,043	0	0	0	0	0	0,231	0
4	7	park priv.		15,098	13,123	0	0	89,887	13,108	0	0	0	0	0	70,983	0
4	8	laboratorio		55,348	48,113	48,878	147,512	0	48,058	48,879	49,270	147,934	0	0	280,179	58,772
5	1	park priv.		18,855	15,732	15,973	49,457	129,281	15,715	15,973	16,108	49,567	0	0	81,562	0
5	2	park priv.		1,594	1,505	1,528	0	12,370	1,504	1,528	1,541	0	0	0	8,784	0
6	1	uffici		10,110	10,312	10,483	0	0	10,301	10,483	10,554	0	173,824	127,745	0	15,848
6	2	uffici		3,974	4,053	4,113	0	0	4,049	4,113	4,148	0	70,482	51,753	0	4,178
6	3	uffici		2,113	2,155	2,187	0	0	2,153	2,187	2,208	0	37,461	27,514	0	2,899
6	4	uffici		2,113	2,155	2,187	0	0	2,153	2,187	2,208	0	37,461	27,514	0	2,899
6	5	uffici		89,177	0	0	226,471	0	0	0	0	227,030	0	0	0	74,162
6	6	uffici		10,287	10,482	10,647	0	0	10,481	10,647	10,738	0	182,397	133,868	0	14,869
6	7	uffici		4,301	4,388	4,451	0	0	4,382	4,451	4,490	0	78,258	56,011	0	5,287
7	1	uffici		68,072	74,554	75,819	243,569	0	74,482	75,618	76,281	244,137	1144,838	840,869	0	74,557
7	2	uffici		38,261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,601

TABELLE MILLESIMALI «TORRE DI FRANCIA»

piano	U.I.	DESTINAZ.	PROPR.	GENERALI (Tab. A)	SCALA "A" (Tab. B)	SCALA "B" (Tab. C)	SCALA "C" (Tab. D)	SCALE "E/F" (Tab. E)	MONTACARICHI "A" (Tab. F)	ASCENSORE "B1" (Tab. G)	ASCENSORE "B2" (Tab. H)	ASCENSORE "C" (Tab. I)	CONDIZIONAM. (Tab. J)	RISCALDAM. (Tab. K)	RAMPA (Tab. L)	FACCIAE (Tab. M)
8	1	uffici		88,072	79,880	80,788	284,284	0	79,808	80,788	81,522	284,869	1144,838	840,889	0	74,557
8	2	uffici		38,859	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,801
9	1	uffici		47,515	59,188	59,998	0	0	59,145	59,998	60,555	0	782,453	574,701	0	69,725
9	2	loc.tec.		1,878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1	uffici		48,505	64,083	64,929	0	0	64,030	64,929	65,544	0	782,453	574,701	0	69,725
11	1	uffici		50,015	69,844	70,747	0	0	69,789	70,747	71,429	0	782,453	574,701	0	69,725
12	1	uffici		50,015	73,811	74,544	0	0	73,555	74,544	75,272	0	782,453	574,701	0	69,725
13	1	uffici		51,057	78,990	79,972	0	0	78,832	79,972	80,784	0	782,453	574,701	0	69,725
14	1	uffici		51,057	82,835	83,848	0	0	82,778	83,848	84,888	0	782,453	574,701	0	69,725
15	1	uffici		52,099	88,449	89,514	0	0	88,388	89,514	90,420	0	782,453	574,701	0	69,725
16	1	uffici		52,099	92,374	93,469	0	0	92,311	93,469	94,424	0	782,453	574,701	0	69,725
17	1	loc.tec.		0,151	0,281	0,282	0	0	0,279	0,282	0	0	0	0	0	0
17	2	loc.tec.		0,144	0,267	0,269	0	0	0,267	0,268	0	0	0	0	0	0
17	3	loc.tec.		0,519	0,959	0,989	0	0	0,960	0,969	0	0	0	0	0	0
18	1	elliparto		4,097	7,572	7,682	0	0	7,568	7,683	0	0	0	0	0	0
				1000,000	1000,000	1000,000	1000,000	1000,000	1000,000	1000,000	1000,000	1000,000	10000,000	10000,000	1000,000	1000,000