

LOCALITA' VIA S. MARIA DEL PRIANO 2-4 Mod. 5

già Piazza Virgo Potens 10 - 11

Num. progressivo 15339 data 5.2.1954 prot. LL.PP. \_\_\_\_\_

Oggetto Costruzione caseggiato (A 2)

Proprietario o Costruttore ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

Progettista Ing. R. SPERA

Parere dell'Ufficio, in data 22.2.1954

Parere della Commissione Edilizia, in data 17.3.1954 n° 483

Visite durante la costruzione (esito-date) \_\_\_\_\_

Visita a costruz. ultimata (esito-date) \_\_\_\_\_

Decreto di abitabilità (motiv.-data) n° 2394 del 7.9.1957.

Non comprende il piano fondi



# COMUNE DI GENOVA

## SECRETARIA

### ESTRATTO DAI VERBALI DELLE ORDINANZE DEL SINDACO.

L'anno 1957, il giorno 7 settembre, nel palazzo comunale, il Sindaco del Comune di Genova, assistito dall'infrascritto Segretario Generale reggente, ha preso i seguenti provvedimenti:

N° 2394) - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' DEL CASEGGIATO POSTO IN PIAZZA VIRGO POTENS DISTINTO CON I CIVICI N.RI 10-11.-

Su proposta del Medico Capo dell'Ufficio Igiene e Sanità;

Vista l'istanza dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari in data 21 giugno 1957 perchè venga dichiarato abitabile il caseggiato, di nuova costruzione, posto in Piazza Virgo Potens distinto con i civici n.ri 10-11;

Visto il nulla osta dell'Ingegnere Capo dell'Ufficio Lavori Pubblici in data 24/8/1957 n° 2681 dal quale risulta che la costruzione venne iniziata il dicembre 1955 e terminata il maggio 1957;

Visti gli artt.221 del Testo Unico delle Leggi sulla tutela dell'Igiene e della Sanità Pubblica 27/7/1934, numero 1265; 72-73-74 del Regolamento locale d'Igiene Edilizia 9/10/1950 n° 937;

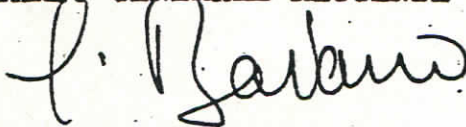
### D I C H I A R A

abitabile il caseggiato, di nuova costruzione, posto in Piazza Virgo Potens distinto con i civici n.ri 10 - 11.

La presente dichiarazione non comprende il piano fondi.-

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

IL SINDACO

  
(G.Badano)

  
(V.Pertusio)

MODULARIO  
F. - Cat. S.T. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

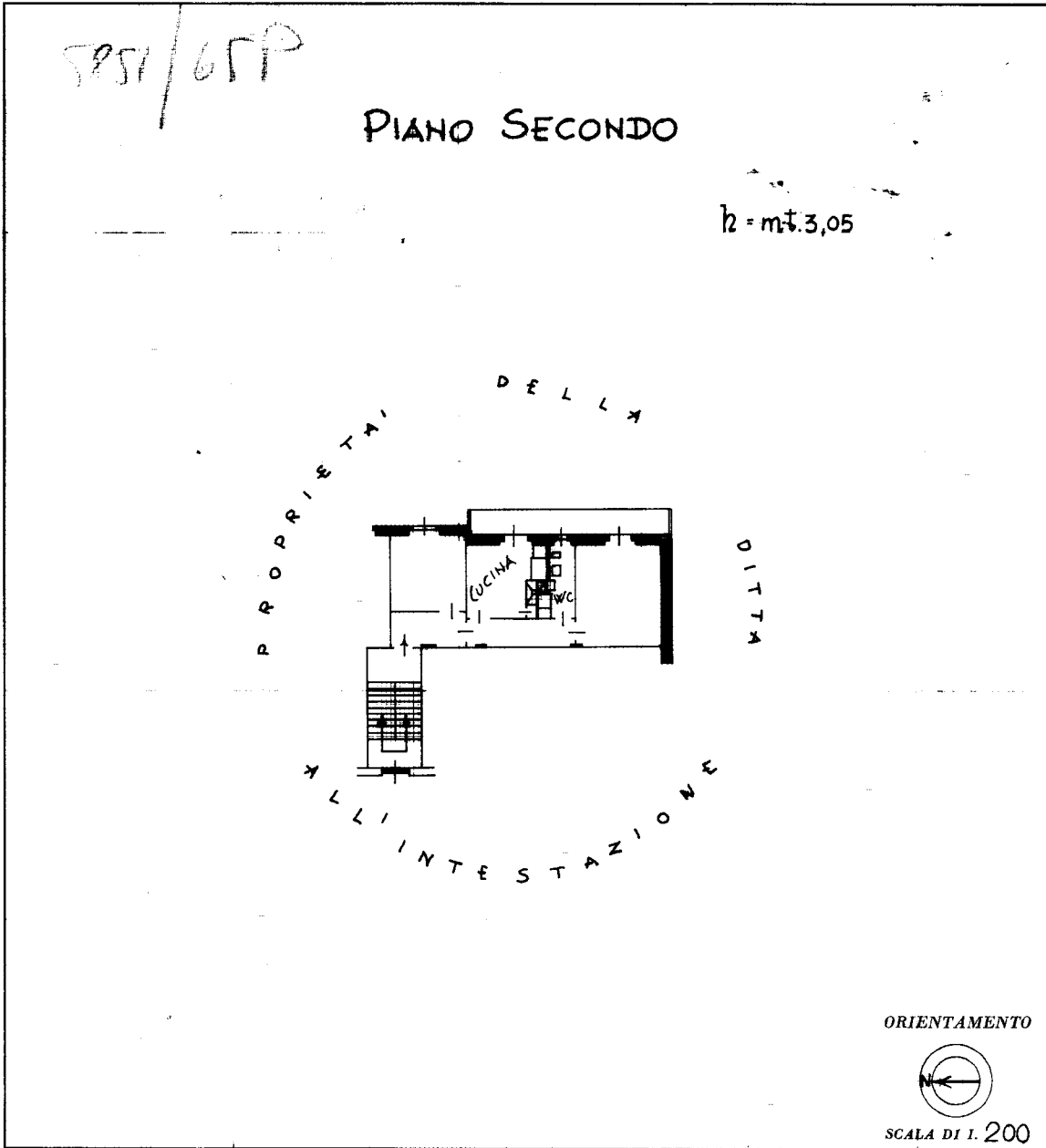
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 692)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Genova Jaffri Piazza Virgo Potens civ 10 int 8

Ditta Istituto Autonomo Case Popolari della Prov. di Genova

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PR. T. N.

Compilata dall' Ing. Raffaello Liberti  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

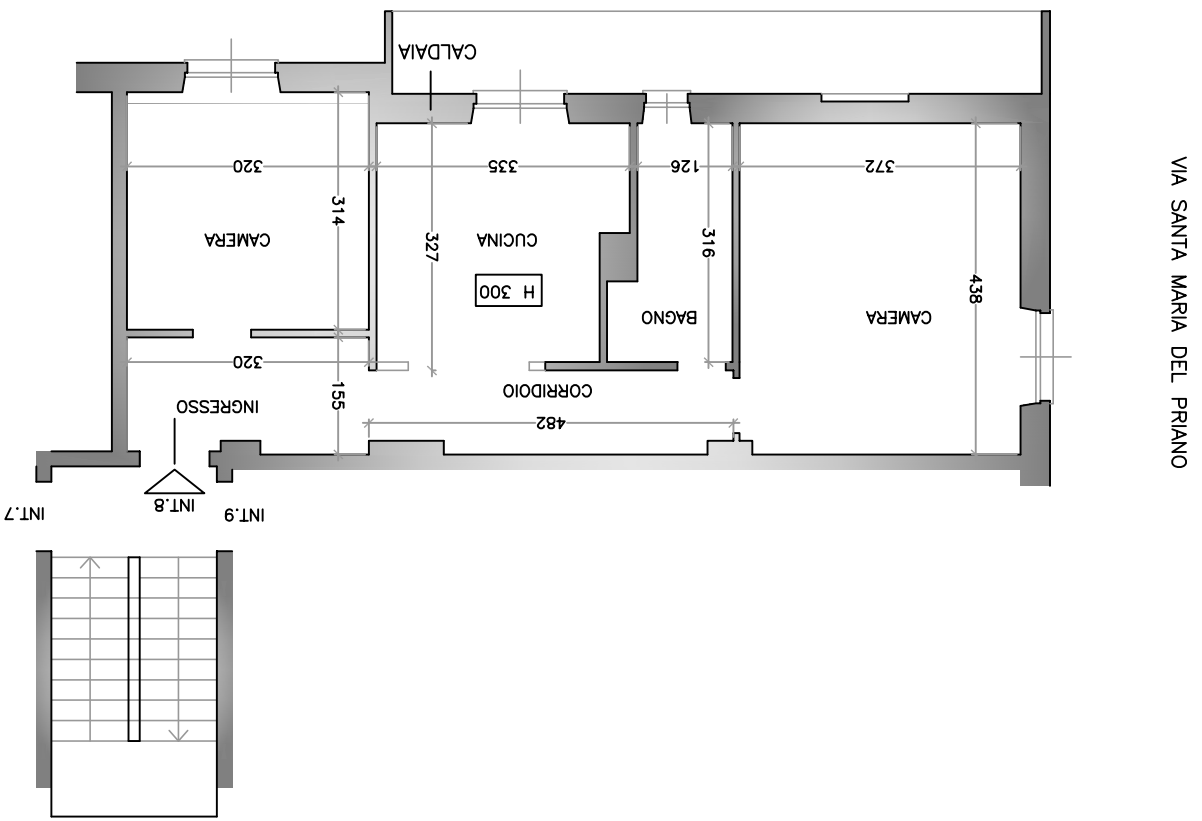
Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di Genova

DATA 29 Agosto 1959

Firma Raffaello Liberti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2019 - Comune di GENOVA/S (D969) - < Sez. Urb.: BOR - Foglio: 65 - Particella: 397 - Subalterno: 8 >  
VIA SANTA MARIA DEL PRIANO n. 2 piano: 2 interno: 8;

Ultima planimetria in atti



VIA SANTA MARIA DEL PIRANO

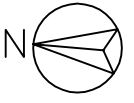
VIA SANTA MARIA DEL PIRANO

POSIZIONE DELL'IMMOBILE  
NEL FABBRICATO CIV. 2

VIA SANTA MARIA DEL PIRANO

VIA SANTA MARIA DEL PIRANO

VIA SANTA MARIA DEL PIRANO



PIANTA STATO ATTUALE  
(RILIEVO 30 LUGLIO 2019)  
SCALA 1:100

ARCHITETTO Michela RAVERA  
Via B. Bosco 31/15-16121 GENOVA  
Ordine degli Architetti prov. Genova n°2316  
c.f.: RVR MHL 68B57 D969R

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/08/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GENOVA ( Codice: D969S)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA)</b> <b>Sez. Urb.: BOR Foglio: 65 Particella: 397 Sub.: 8</b>

### INTESTATO

1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOR	65	397	8	2		A/4	3	4 vani	Totale: 64 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 61 m <sup>2</sup>	Euro 216,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA SANTA MARIA DEL PRIANO n. 2 piano: 2 interno: 8;										

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione C - Foglio 65 - Particella 250

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOR	65	397	8	2		A/4	3	4 vani		Euro 216,91 L. 420.000	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/11/2001 protocollo n. 354662 in atti dal 16/11/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10288.1/2001)
<b>Indirizzo</b>		, VIA SANTA MARIA DEL PRIANO n. 2 piano: 2 interno: 8;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/08/2019

### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOR	65	397	8	2		A/4	3	4 vani		L. 420.000	VARIAZIONE del 19/04/1978 protocollo n. 341680 in atti dal 06/11/2001 AGGIORNAMENTO GRAFICO (n. 1973.1/1978)
Indirizzo , PIAZZA VIRGO POTENS ORA VIA SANTA MARIA DEL PRI n. 2 n. 10 piano: 2 interno: 8;												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOR	65	397	8	2		A/4	3	4 vani		Euro 216,91 L. 420.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , PIAZZA VIRGO POTENS ORA VIA SANTA MARIA DEL PRI n. 2 n. 10 piano: 2 interno: 8;												
Notifica - Partita 1004077 Mod.58 -												

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/12/1973 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOR	65	397	8	2		A/4	3	4 vani		L. 572	SCRITTURA PRIVATA del 20/12/1973 in atti dal 25/05/1989 (n. 2161/1974)
Indirizzo , PIAZZA VIRGO POTENS ORA VIA SANTA MARIA DEL PRI n. 2 n. 10 piano: 2 interno: 8;												
Notifica - Partita 1004077 Mod.58 -												

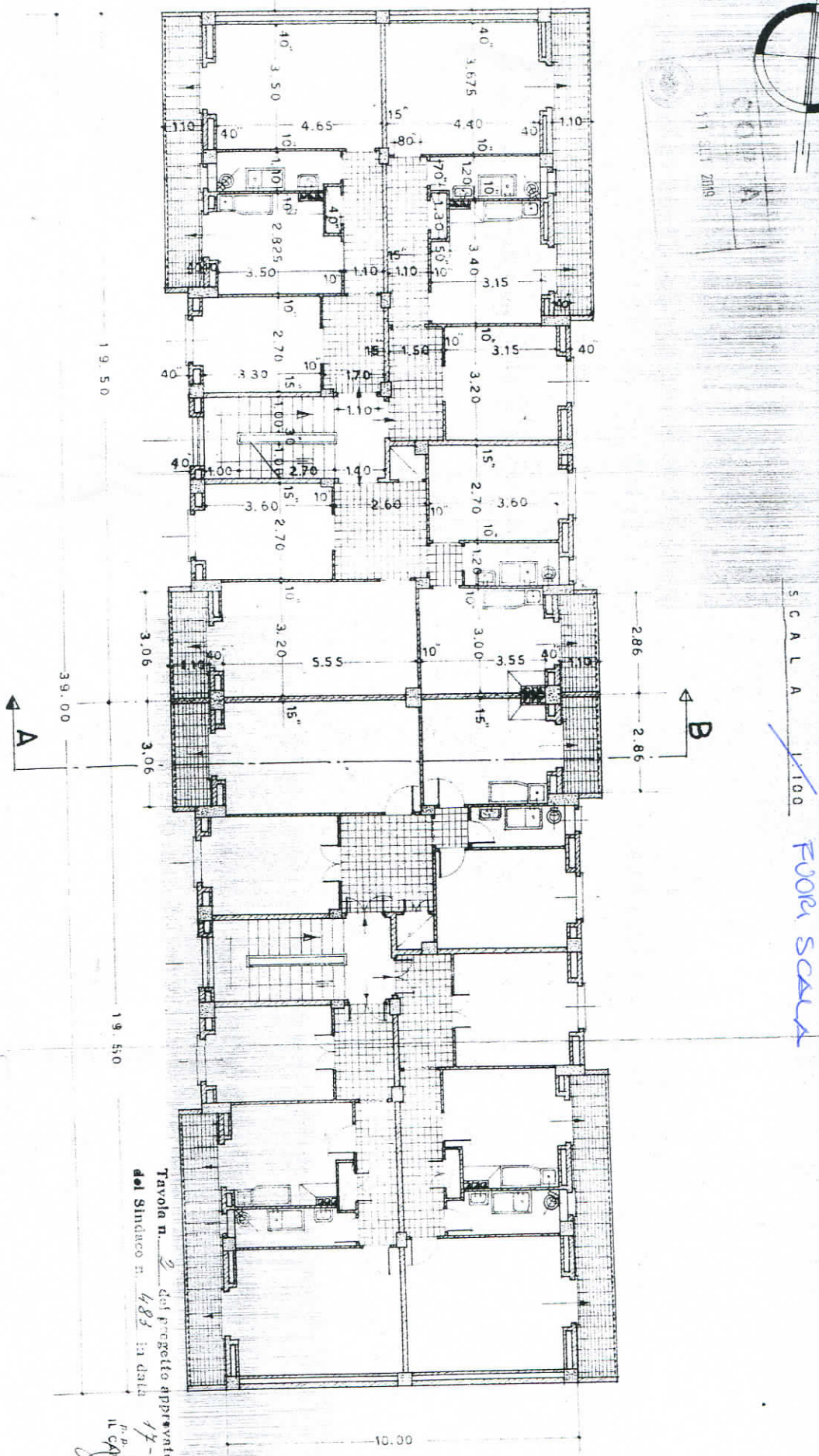
### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BOR	65	397	8	2		A/4	3	4 vani		L. 572	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , PIAZZA VIRGO POTENS n. 10 piano: 2;												
Notifica - Partita 5851 Mod.58 -												

# PIANTA DEI PIANI CORRENTI



11 SETTE 2019



SCALATA 1100

FUORI SCALA

Tavola n. 2 del progetto approvato con decreto  
 del Sindaco n. 488 in data 17-3-54  
 P. D. IL SINDACO  
 IL CAPO PRISIONE  
*[Signature]*

CASEGGIATO "A2" IN GE-SESTRI LOCALITA' "VIRGO POTENS."

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:  
 E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

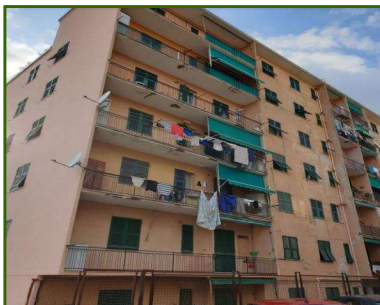
### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 20

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

### Dati identificativi









Regione: LIGURIA  
 Comune: Genova  
 Indirizzo: Via Santa Maria del Priano, 2  
 Piano: 2  
 Interno: 8  
 Coordinate GIS: 44.431517 °N 8.85584 °E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 1954  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 51.85  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 202.68  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)			Genova (D969)				Sezione		BOR		Foglio			65		Particella		397	
Subalterni	Da	8	A	8		Da		A		Da		A		Da		A			
Altri subalterni																			

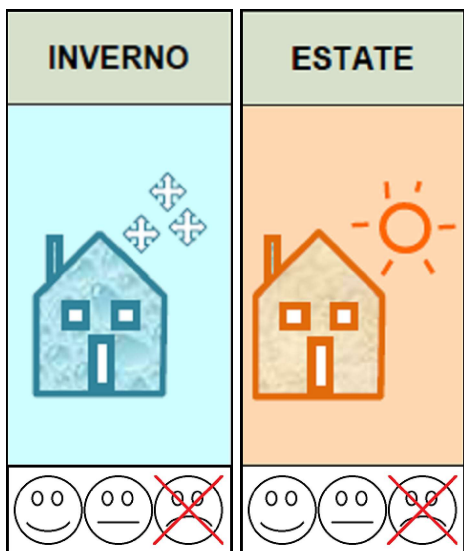
### Servizi energetici presenti

-  Climatizzazione invernale  
  Ventilazione meccanica  
  Illuminazione  
  Climatizzazione estiva  
  Produzione acqua calda sanitaria  
  Trasporto di persone o cose

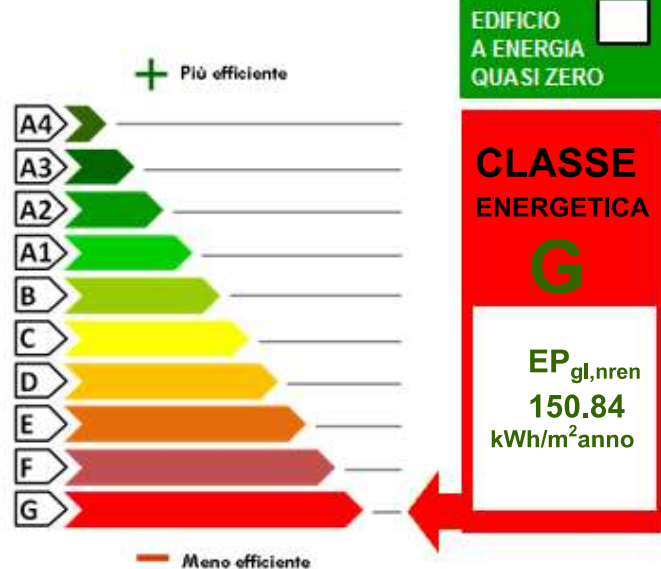
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (39.15) kWh/m<sup>2</sup>anno

Se esistenti:

()



## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	212 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 150,84 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	731 (Sm <sup>3</sup> )	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 1,92 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub> 30,06 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP gl, nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione serramenti	NO	10	F (104,47 kWh/m <sup>2</sup> anno)	<b>F (104,47 kWh/m<sup>2</sup>anno)</b>

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	202.68	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	62.30	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.3074	
EP <sub>H,nd</sub>	56.17	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0.0492	-
Y <sub>IE</sub>	0.6087	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1-Caldaia standard	2000		Gas naturale	25.60	0.46	η <sub>H</sub>	1.92	123.34
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	1-Caldaia standard	2000		Gas naturale	25.60	0.64	η <sub>w</sub>	0.00	27.50
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 07201932558

VALIDO FINO AL: 20-09-2029



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Claudia Fabbri	
Indirizzo	claudia.fabbri27@gmail.com - - -	
E-mail	claudia.fabbri27@gmail.com	
Telefono	3496044683	
Titolo	Ingegnere civile	
Ordine/Iscrizione	10026	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Ingegnere civile Claudia Fabbri, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione: 20-09-2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ).

Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici:

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

# Certificazione Energetica degli Edifici



## Ricevuta

**N. certificatore:** 5689  
**Cognome:** Fabbri  
**Nome:** Claudia  
**Anno:** 2019  
**Numero Certificato:** 32558  
**Data Protocollo:** 19/09/2019 15:10  
**Numero Protocollo:** PG/2019/0266875

### Impronta file .pdf:

00ee445945bfdb6a305a2a960a69e437d1a12a2ed605881159ffef3d999cd6dd

### Impronta file .xml:

6d062a1467538affcd899c73d1fd9beb7711eb6e57dbc300f24d7597959ee4b9

# Certificazione Energetica degli Edifici



## Dettaglio di pagamento via web

**Numero certificatore:** 5689  
**Nominativo certificatore:** FABBRI CLAUDIA  
**Anno:** 2019  
**Numero certificato:** 32558  
**Codice ordine:** 000000419383  
**UID riscossione:** 192621033972  
**IUV:** 00020000000000000000000000000000000018726734  
**Importo totale:** 20 €  
**Data del pagamento:** 19/09/2019 14.58

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

per gli alloggi da cedersi in proprietà ai sensi del  
D.P.R. 17 Gennaio 1959 n.2 e della Legge 27 Aprile  
1962 n.231. - - -

### DISPOSIZIONI GENERALI ED ELEMENTI COMUNI

#### Articolo 1

Le norme contenute nel presente regolamento di  
disciplinano il condominio degli alloggi popolari fa-  
centi parte dell'edificio sito in GENOVA - SESTRI  
VIA S. MARIA DE L PIANO 31 \_\_\_\_\_  
soggetti alla cessione in proprietà ai sensi del D.  
P.R. 17 gennaio 1959 n.2 e successive modificazioni.

#### Articolo 2

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibi-  
le dei condomini dell'edificio, le parti indicate dal  
l'articolo 1117 del Codice Civile e quelle destina-  
te tali per contratto. Sono escluse dal condominio  
le aree edificabili comprese nell'ambito del quartie-  
re che restano pertanto di proprietà dell'Istituto  
con le conseguenti reciproche servitù, i distacchi  
nonchè i locali ed alloggio del portiere. - - -

#### Articolo 5

Agli effetti di legge viene allegata al presen-  
te regolamento, di cui forma parte integrante, la te-

AMMIN. CONDOMINIO  
Via S. Maria del Priano, N° 2 e 4  
16153 GENOVA-SESTRI  
Codice Fiscale 94068040109

bella (all. ) sulla quale è riportata l'entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino espresse in millesimi. - - -

#### Articolo 4

Ciascun condomino è obbligato a comunicare per iscritto all'amministratore il proprio domicilio, intendendosi, in difetto, domiciliato nell'appartamento di sua proprietà. - - -

#### Articolo 5

E' vietato ai condomini:

- a) di occupare, anche temporaneamente, gli anditi, gli androni, il cortile, il giardino, i lastrici o i terrazzi di proprietà ed uso comune, con costruzioni o altro, anche se avente carattere provvisorio. La occupazione delle anzidette parti comuni può essere tuttavia autorizzata dall'Amministratore solo per deposito di materiali ed attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini, e sempre se tali occupazioni siano limitate, come spazio, a quello minimo indispensabile prestabilito e come durata, a quella minima anche prestabilita. In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini; - - -
- b) di cambiare la destinazione del cortile comune o aggravare i diritti di uso già esistenti; - - -



c) di applicare targhe, mostre o pubblicità qualsiasi sulle facciate, nei portici, negli androni, sulle scale ed in qualsiasi altra parte dei fabbricati salvo quelle relative ai negozi ed agli studi, negli spazi a ciò destinati e salvo le targhette sulle singole porte d'ingresso degli appartamenti, che dovranno essere sempre ed assolutamente decorose;

d) fare entrare e sostare anche temporaneamente, nell'androne e vestiboli, veicoli di qualsiasi genere, che possono danneggiare le parti comuni; è consentito il passaggio e la sosta, quando questa non renda scomodo l'uso delle parti comuni, delle automobili dei condomini; è consentito inoltre il passaggio e la sosta temporanea anche delle automobili di terzi estranei all'inquilinato, per casi urgenti; - - -

e) ogni godimento del proprio alloggio che possa arrecare danno od anche semplicemente pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti dello stesso. - -

#### Articolo 6

La facoltà di sopraelevare può essere esercitata dai condomini proprietari dell'ultimo piano, salvo il caso in cui detta facoltà nell'atto di cessione sia stata riservata all'Ente Cedente. - - -

Chi intende sopraelevare deve presentare all'amministrazione del condominio, almeno tre mesi prima

AMMINE CONDOMINIO  
Via S. Maria del Fiore, N° 2 e 4  
10103 GENOVA SESTIA  
Codice Fiscale 94068610103

della data di inizio dei lavori, copia del progetto tecnico, regolarmente approvato, dagli organi competenti, per l'esame ai fini di eventuali opposizioni da parte dei condomini interessati, ai sensi dell'articolo 1127 del Codice Civile. - - -

Entro breve termine, e comunque non oltre 30 giorni dalla data di ricezione del suddetto progetto, l'amministratore deve invitare i condomini interessati a prenderne visione. - - -

Tutte le parti della sopraelevazione, che per l'articolo 1117 del Codice Civile sono da ascrivere alle parti comuni del fabbricato o che comunque servono all'uso comune, da chiunque pagate o costruite, diventano di proprietà comune. - - -

Chi sopraeleva deve corrispondere ai condomini dei piani sottostanti l'indennità di cui all'ultimo comma dell'articolo 1127 del Codice Civile. - - -

#### Articolo 7

I condomini non possono apportare innovazioni né modificazioni alle cose comuni anche se dirette al miglioramento e all'uso più comodo ed al maggior rendimento di esse, se non previa deliberazione dell'assemblea dei condomini approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio,

ai sensi del 5° comma dell'articolo 1136 del Codice Civile. - - -

L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo di riduzione in pristino delle cose modificate e del risarcimento dei danni. - - -

Qualora le innovazioni o modificazioni come sopra approvate importino una spesa molto gravosa o abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consistano in opere suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportare integralmente la spesa. - - -

I condomini e i loro eredi o aventi causa possono in qualunque tempo partecipare ai vantaggi della innovazione o modificazione suscettibili di utilizzazione separata, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione delle opere nella misura del beneficio che ne ricevono, a termini dell'articolo 1123 del Codice Civile. - - -

Ove si tratti di introdurre variazioni nella destinazione originaria di parti comuni a più condomini

AMMINE CONDOMINIO  
Via S. Maria del Piano, N° 2 e 4  
10153 GENOVA SESTRI  
Codice Fiscale 0406940109

nii, occorra l'assenso dei condomini stessi. A determinare a questo effetto la volontà di ciascun condominio è necessaria, per ognuno dei condomini fra i quali è limitata la comunione delle parti la cui destinazione originaria si intende variare, la maggioranza prevista del Codice Civile in materia. - - -

#### Articolo 8

Ogni condomino, nel piano o frazione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio od agli alloggi e locali degli altri condomini. Egli è tenuto inoltre ad eseguire tutte le opere necessarie ad evitare danni alle parti comuni o alla proprietà dei singoli condomini. - - -

A tal uopo deve consentire, a richiesta dell'amministratore e previo congruo preavviso, l'accesso nell'interno degli alloggi e dei locali di sua proprietà per procedere alle opportune ispezioni circa i lavori da farsi od in corso di esecuzione sulle parti comuni del fabbricato nell'interesse tanto del singolo condominio che dell'intero condominio. - -

#### RIPARTIZIONE DELLE SPESE

#### Articolo 9

Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria

dinaria delle parti comuni nonchè alle spese di amministrazione del fabbricato ed a quelle riguardanti il funzionamento dei servizi comuni e le innovazioni deliberate dalla maggioranza, in proporzione al valore millesimale della sua proprietà. - - -

Le spese riguardanti le parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Nel caso vi siano più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero <sup>EDIFICIO</sup> edificio, le spese sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità. - - -

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai e dei lastrici solari ad uso esclusivo si ripartiscono secondo le regole degli articoli 1124, 1125, 1126 del Codice Civile. - - -

#### Articolo 10

Sono ripartite fra tutti i condomini in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà di ognuno, tutte le spese necessarie per la conservazione ed il <sup>godimento delle parti</sup> godimento delle parti comuni dell'edificio, le spese per le <sup>PRESTAZIONI</sup> prestazioni dei servizi nell'interesse comune, come l'assegno all'amministratore, il salario del <sup>CUSTODE</sup> custode, l'<sup>ASSICURAZIONE</sup> assicurazione dello stabile

J  
millesimi di  
Proprietà

AMMINE CONDOMINIO

Via S. Maria del Piano N° 2 e 4

10155 GENOVA SESTI

Codice Fiscale 04099640100

contro i danni dell'incendio, dello scoppio del gas, della caduta dei fulmini e la R.C., illuminazione dei locali e spazi comuni, il consumo dell'acqua potabile di uso generale, ed anche quello di uso particolare quando non sia determinato dai singoli contatori, i contributi di fognatura e sgombero immondizie, le spese per la manutenzione ed il rifacimento di spazi verdi. - - -

Le eventuali spese di riparazione o ricostruzione delle pavimentazioni dei marciapiedi fronteggiati i prospetti dell'edificio comune, per la quota parte che i regolamenti comunali pongono a carico dei condomini dell'edificio stesso, sono ripartite per 1/4 fra gli alloggi e locali a piano terreno aventi accesso diretto sulla strada e per 3/4 fra tutti i rimanenti alloggi e locali dei piani superiori. - -

I proprietari dei locali al piano terreno, che non abbiano accesso negli androni, scale, cortili o in altri siti di proprietà comune, sono esclusi dai contributi della quota per i suddetti servizi. - - -

Nel caso di più fabbricati fruanti in comune di alcune parti o servizi, le spese relative alla gestione e manutenzione delle parti in comune, che in linea di massima ed a semplice titolo esemplificativo, possono essere costituite dal servizio di portineria, il

luminazione spazi comuni, consumo acqua per innaffia-  
mento spazi verdi, giardinaggio, ecc., saranno riparti-  
te in quote proporzionali ai volumi dei singoli fab-  
bricati. - - -

Ciascun condomino non può, rinunciando ai dirit-  
to di comproprietà sulle cose comuni, sottrarsi al  
pagamento del contributo alle spese predette. - - -

#### Articolo 11

La spesa per il consumo dell'acqua, salvo che i  
singoli alloggi siano direttamente allacciati all'ac-  
quedotto civico e forniti di contatore individuale,  
è ripartita fra i proprietari degli alloggi e dei  
locali vari con i criteri attualmente seguiti per  
ciascun fabbricato. - - -

#### Articolo 12

Le spese relative all'esercizio ed alla manuten-  
zione dell'impianto di ascensore sono ripartite fra  
i condomini dei vari piani in quote progressivamen-  
te decrescenti dall'alto verso il basso secondo le  
aliquote percentuali risultanti da apposita tabella,  
da approvare a norma del successivo articolo 15 e  
che farà parte integrante del regolamento di condomi-  
nio. - - -

Qualora esistano più ascensori, tale ripartizio-  
ne è eseguita separatamente per ciascuna ascensore.

AMMINE CONDORINIO  
Via S. Maria del Priano N° 2 e 4  
10158 GENOVA SESTRI  
Codice Fiscale 04096610109

Nessuno dei condomini potrà sottrarsi al concorso dovuto per le spese relative al funzionamento degli ascensori. - - -

### Articolo 13

Le spese per la manutenzione, la riparazione, o per l'eventuale ricostruzione dell'impianto centrale di riscaldamento (esclusi i tratti esistenti nei singoli alloggi che sono per intero a carico dei rispettivi assegnatari) sono a carico di tutti i condomini ripartiti in proporzione ai valori millesimali delle singole comproprietà. - - -

Nessun condomino potrà (salvo speciale deroghe da approvarsi dall'Amministratore o dall'Assemblea dei Condomini) aumentare il numero dei radiatori nè spostarne il collocamento. - - -

Alla gestione dell'impianto provvederà l'amministratore, con l'acquisto diretto del combustibile o l'appalto a ditta specializzata, iniziandola e terminandola alle date deliberate dall'Assemblea dei condomini. - - -

L'Amministratore potrà anticipare la gestione nella quindicina precedente e continuarla in quella seguente, qualora lo ritenga necessario oppure nel caso gli venisse richiesto dalla metà più uno dei condomini. - - -

AMM.NE CONDOMINIO  
Via S. Maria del Priano N° 2 a 4  
16153 GENOVA SESTRI  
Codice Fiscale 94068640109



Nessuno dei condomini potrà rinunciare alla gestione del riscaldamento, nè sottrarsi al concorso dovuto per le spese relative, anche se sia stato diminuito il numero dei radiatori nel suo alloggio. - - -

Le spese relative alla gestione del riscaldamento, comprese le eventuali proroghe e gli anticipi, sono a carico dei condomini in proporzione della superficie delle singole proprietà. - - -

### ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

#### Articolo 14

L'assemblea dei condomini provvede:

- 1)- all'approvazione del regolamento di condominio;
- 2)- alla nomina, conferma e revoca dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 3)- all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 4)- all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e allo impiego del residuo attivo della gestione;
- 5)- alle innovazioni previste dal 1° comma dell'articolo 1120 del Codice Civile;
- 6)- alla ricostruzione dell'edificio;
- 7)- alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale;

AMM.NE. CONDOMINIO  
Via S. Maria del Priano N° 2 e 4  
16153 GENOVA SESTRI  
Codice Fiscale: 9406616-0109

- 8)- alle liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- 9)- sui ricorsi presentati dai condomini contro provvedimenti dell'amministratore.

#### Articolo 15

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria una volta all'anno, entro 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, e, in via straordinaria, ogni volta che l'amministratore lo ritenga necessario o ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio a termini dell'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile (R.D. 30 marzo 1942 n. 318). - - -

La convocazione è fatta mediante avviso da inviarsi per lettera raccomandata a ciascun condomino almeno 10 giorni prima della data fissata. - - -

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno e ora dell'adunanza, l'ordine del giorno e la data dell'eventuale adunanza in seconda convocazione da stabilirsi in giorno successivo alla prima adunanza, e, in ogni caso, non oltre 10 giorni da questa.

L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione quando tutti i condomini sono stati invitati alla riunione e quando gli intervenuti - in

proprio o per delega - rappresentano i  $\frac{2}{3}$  dei partecipanti al condominio e i  $\frac{2}{3}$  del valore dell'intero edificio. - - -

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza (la metà più uno) degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. - - -

In seconda convocazione l'assemblea delibera validamente con un numero di voti che rappresenti almeno  $\frac{1}{3}$  dei partecipanti al condominio e almeno  $\frac{1}{3}$  del valore dell'edificio. - - -

I convenuti all'assemblea nominano di volta in volta un presidente e un segretario scelti, di massima, fra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore. - - -

Delle deliberazioni dell'assemblea è redatto processo verbale da trascriversi in un apposito registro da tenersi dall'amministratore. - - -

Al condomino che ne faccia richiesta deve essere rilasciata dall'amministratore copia conforme del verbale di assemblea entro 15 giorni dalla richiesta medesima. - - -

#### Articolo 16

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante il quale deve essere

AMM. NE. CONDOMINIO  
Via S. Maria del Prato N° 2 e 4  
16153 GENOVA, SESTRI  
Codice Fiscale 04655040109

munito di procura o di delega scritta in calce all'avviso di convocazione e non può rappresentare più di tre condomini. - - -

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea da designarsi dagli interessati. - - -

In difetto di tale designazione, vi provvederà per sorteggio il presidente dell'assemblea. - - -

I singoli condomini debbono astenersi dal partecipare a deliberazione che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interesse e per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra essi e il condominio. - - -

Il condomino, che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione. - - -

#### AMMINISTRAZIONE

##### Articolo 17

L'amministrazione e la sorveglianza del fabbricato devono essere affidate ad un amministratore se il numero dei condomini sia superiore a quattro. L'amministratore potrà essere nominato anche se il numero dei condomini sia uguale od inferiore a quattro.

L'amministratore è nominato annualmente dall'ag

assemblea dei condomini la quale delibera, sia in prima sia in seconda convocazione, con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. - - -

All'amministratore spetta un compenso nella misura stabilita dalla suddetta assemblea. - - -

#### Articolo 18

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'articolo 1131 del Codice Civile. - - -

#### Articolo 19

L'amministratore provvederà alla tenuta del libro giornale, del libro degli inventari e del libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'assemblea.

I condomini potranno, previa richiesta scritta, prendere visione dei predetti libri e di tutti gli altri che il condominio ritenesse di adottare e l'amministratore è obbligato ad esibirli. - - -

#### Articolo 20

L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno. - - -

Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti le spese saranno classificate, oltre che per la destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione. - - -

AMMINE CONDOMINIO  
Via S. Maria del Piano N° 2 e 4  
16153 GENOVA SESTRI  
Codice Fiscale: 94099440109

L'amministratore deve trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condominio almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'assemblea e per lo stesso periodo deve tenere a disposizione dei condomini i documenti giustificativi di spesa.

#### Articolo 21

I contributi risultanti dallo stato di ripartizione delle spese, approvato dall'assemblea, devono essere versati dai condomini entro 20 giorni dalla ricezione dell'avviso di pagamento o dalla data di ciascuna scadenza. - - -

In mancanza, l'amministratore può, a termini dell'articolo 63 delle "Disposizioni di attuazione del Codice Civile" (R.D. 30 marzo 1942, numero 318), ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione. - - -

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si protragga per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. - - -

I suddetti provvedimenti sono adottati senza alcun pregiudizio per tutti gli altri che conseguano dai mancati o ritardati pagamenti. - - -

#### Articolo 22

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e ad ogni altra esigenza urgente ed imprevedibile sarà costituito tra i condomini un fondo di riserva nella misura e con le modalità stabilite dall'assemblea. - - -

L'Ente costruttore, proprietario o gestore, per la parte ancora di sua proprietà o di cui è ancora gestore, corrisponderà la quota a suo carico delle spese alle quali dovrà provvedersi mediante il fondo di cui sopra quando se ne presenti la necessità e pertanto è dispensato dai versamenti per la costituzione di detto fondo. - - -

#### DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

##### Articolo 23

Gli appartamenti di ciascun edificio non possono essere destinati ad uso diverso dall'abitazione.

Resta tassativamente vietata la destinazione dei locali, anche se a pianterreno aventi comunicazioni l'interno dell'edificio, ad uso di pensioni, camere di affitto, scuole (anche di canto e di musica), asili d'infanzia, ricoveri, sale da ballo e ritrovi, istituti di esercizi fisici, ambulanze, case ed istituti di cura, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose; in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei cond-

AMM.NE CONDOMINIO  
Via S. Maria del Priano n° 2 e 4  
16153 GENOVA SESTRI  
Codice Fiscale: 94055640109

mini o che sia contrario all'igiene, alla moralità ed al decoro dell'edificio. - - -

I locali non potranno contenere apparecchi, macchine o impianti numerosi, o emananti esalazioni sgradevoli e nocive, nè essere adibiti a depositi di materiali infiammabili o esplosivi. - - -

È tassativamente vietato agli assegnatari di apportare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali senza la deliberazione dell'Assemblea di condominio; è in ogni caso vietato qualsiasi lavoro o variante, anche nel proprio alloggio, che possa comunque avere attinenza con la struttura organica dell'edificio da poterne menomare la statica, l'aspetto architettonico, o riuscire pregiudizievole per l'igiene. - - -

#### Articolo 24

I rapporti di convivenza tra gli abitanti dell'edificio, siano essi condomini o inquilini, saranno regolati da apposito regolamento interno approvato con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 del Codice Civile. - - -

#### Articolo 25

Nel caso di trasgressione alle norme del regolamento di condominio i condomini, oltre al risarcimento



mento degli eventuali danni, a termini delle precedenti disposizioni, sono tenuti al pagamento della somma di Lire  
a titolo di sanzione, somma che verrà versata nel fondo di riserva di cui all'articolo 23 del presente regolamento. - - -

#### Articolo 26

Nel caso di alienazione, il nuovo proprietario dell'alloggio subentra nei rapporti condominiali assumendo tutti i diritti e doveri del cedente. - -

#### Articolo 27

Il condominio è tenuto a provvedere all'assicurazione del fabbricato contro i danni dell'incendio, dello scoppio del gas, della caduta del fulmine ed altri eventi calamitosi. - - -

Spetta all'assemblea dei condomini scegliere gli Istituti assicurativi e determinare la misura del capitale da assicurare che non potrà essere inferiore all'ammontare complessivo del valore attribuito a ciascun appartamento. - - -

La spesa relativa è ripartita fra i condomini in proporzione ai valori millesimali. - - -

#### Articolo 28

Al passaggio dell'amministrazione da parte dell'Ente proprietario o già gestore all'amministratore

AMM. NE. CONDOMINIO  
No. 2 e 4  
Via S. Maria dal Priano  
16153 GENOVA, SESTRI  
Codice Fiscale: 94069840109

nominato dalla prima assemblea valida, sarà provvedu-  
to al rendiconto all'amministratore stesso ed ai sin-  
goli condomini della gestione amministrativa tenuta  
dall'Ente. - - -

#### Articolo 29

L'amministratore, sulla base dei documenti rice-  
vuti dall'Ente proprietario o già gestore, provvede-  
rà a compilare il rendiconto per il periodo che va  
dalla data in cui è stato costituito il condominio  
ex lege alla fine del mese in cui è avvenuto il pas-  
saggio dei documenti contabili. - - -

Gli eventuali conguagli a debite o a credito do-  
vranno essere saldati entro venti giorni dalla rice-  
zione della comunicazione del rendiconto. Trascorso  
tale termine, senza che il condomino abbia provvedu-  
to al pagamento, l'amministratore applicherà una pe-  
nalità pari al 5% della somma dovuta, impregiudicata  
restando l'applicazione dei provvedimenti previsti  
dall'articolo 22 del presente regolamento. - - -

#### Articolo 30

Per quanto non contemplato nel presente regola-  
mento si rinvia alle disposizioni del Codice Civile.

AMANE CONDOMINIO  
Via S. Maria del Piano N° 2 e 4  
16153 GENOVA, SESTRI  
Codice Fiscale 9406860109