



CITTA' DI BORDIGHERA
Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

35 del registro delle deliberazioni.

Oggetto: PATRIMONIO - PARCHEGGIO TENNIS CENTRO - APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE E DELLE TABELLE MILLESIMALI.

Il giorno **quattro marzo** dell'anno **duemiladue** alle *ore diciotto* nella sede comunale di **BORDIGHERA**, su convocazione del sindaco si riunisce la **GIUNTA COMUNALE**.

Presiede la presidenza il sindaco dr. Ivo Alvaro Vignali.
Partecipa il segretario generale dr. Paolo Caldani.

Inoltre al sindaco,
partecipano presenti i signori: Iacobucci Mario, Andrietti Renato, Allavena Giovanni, Grassa Valter, Trucchi Sergio, Bosio Giovanni, Carlo Sergio.

(presenti n. 8)

Il sindaco, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione anche dell'oggetto suindicato.

11 8 MAR. 2002 LEGALE e C. / PATRIM.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate, in ordine alla realizzazione del PARCHEGGIO *TENNIS CENTRO*, le proprie deliberazioni:

- n. 144 del 27 agosto 1998, per l'approvazione degli schemi dei *contratti preliminari di compravendita dei garages*;
- n. 145 del 27 agosto 1998, per l'approvazione degli schemi dell'*avviso pubblico e delle domande di prenotazione dei garages*;
- n. 249 del 17 dicembre 2001, per la presa d'atto del *collaudo statico e tecnico-amministrativo*;

Vista la nota in data 21/12/2001 con la quale il responsabile del procedimento trasmette il **regolamento condominiale** e le **tabelle millesimali** ;

Viste le successive rielaborazioni a seguito di approfondimenti delle problematiche emerse;

Ritenuto di dover approvare tali elaborati in modo da consentire tempestivamente il perfezionamento degli atti notarili di compravendita dei garages;

Visti gli articoli 1117 e seguenti del codice civile;

Visto l'articolo 48 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Visti i pareri favorevoli;

- del dirigente del settore tecnico in ordine alla regolarità tecnica;
- del dirigente del settore finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Ritenuto, in corso di seduta, di dover apportare la seguente modifica al testo del regolamento in esame:

- all'articolo 4 le parole "per il consumo dell'energia elettrica e della manutenzione ordinaria dell'ascensore, così come risulteranno liquidate dall'A.C." sono sostituite con le parole "*per il consumo dell'energia elettrica e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore, per la manutenzione ordinaria e straordinaria della barra d'accesso e del cancello, così come risulteranno liquidate dall'amministrazione comunale*";

Sentito il segretario generale che esprime, per tale modifica, il suo parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

Ad unanimità di voti,

DELIBERA

1) d' approvare - nel testo allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e con la modifica di seguito riportata - il **regolamento condominiale** e le **tabelle millesimali** per il PARCHEGGIO *TENNIS CENTRO*. Lo stesso regolamento verrà debitamente registrato e quindi trascritto nei registri immobiliari con la seguente **modifica**:

- all'articolo 4 le parole "per il consumo dell'energia elettrica e della manutenzione ordinaria dell'ascensore, così come risulteranno liquidate dall'A.C." sono sostituite con le parole "*per il consumo dell'energia elettrica e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore, per la manutenzione ordinaria e straordinaria della barra d'accesso e del cancello, così come risulteranno liquidate dall'amministrazione comunale*";

2) di sollecitare al settore tecnico l'installazione di due contatori per l'energia elettrica, separati per la parte privata e per la restante parte pubblica;

3) di rinviare a successivo provvedimento la nomina dell'amministratore condominiale ai sensi dell'articolo 12 dell'allegato regolamento.

-ooOoo-

Successivamente la giunta comunale;

Ritenuta l'urgenza di provvedere;

Con separata unanime votazione;

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

d i c h i a r a

la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Di ciò si redige il presente verbale che all'originale viene sottoscritto da:

IL PRESIDENTE
(dr. Ivo Alvaro Vignali)

L'ASSESSORE ANZIANO
(Mario Iacobucci)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Paolo Caldani)

Deliberazione in **PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE**,
in copia, dal **14 8 MAR 2002** per quindici giorni interi e consecutivi, con riscontro
nell'attestazione del messo comunale.

IL SEGRETARIO GENERALE
(dr. Paolo Caldani)

(EVENTUALE) Invio al comitato regionale di controllo in data
con protocollo n. - allegati n.

ATTESTAZIONE D'ESECUTIVITA'

Deliberazione non soggetta a controllo:

- in quanto priva di carattere dispositivo;
- in quanto atto meramente esecutivo di altra deliberazione, senza contenuto discrezionale (esecutività dopo il 10° giorno dall'inizio della pubblicazione);
- per mancata richiesta di un quinto dei consiglieri (esecutività dopo il 10° giorno dall'inizio della pubblicazione) e per mancata richiesta del prefetto, nei casi previsti.

Deliberazione esecutiva :

- per comunicazione del comitato regionale di controllo in data _____ ;
- per decorso termine di trenta giorni del ricevimento dell'atto da parte del comitato regionale di controllo, senza richiesta di chiarimenti;
- per decorso termine di trenta giorni dal ricevimento della nota di chiarimenti del comune di Bordighera da parte del comitato regionale di controllo.

Sentito l'ufficio di segreteria, **SI ATTESTA** che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali e della legge regionale per l'esercizio dei controlli sugli enti locali.

Bordighera, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.
Bordighera, **14 8 MAR 2002**

IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI BORDIGHERA
Provincia di Imperia

- Parcheggio "TENNIS CENTRO" -

Regolamento Condominiale e Tabelle millesimali



COMUNE DI BORDIGHERA
PROVINCIA DI IMPERIA

REGOLAMENTO CONTRATTUALE E DI CONDOMINIO
DEL " PARCHEGGIO TENNIS CENTRO "

Articolo 1

Il presente regolamento disciplina il compendio immobiliare:

- = denominato "" PARCHEGGIO TENNIS CENTRO ""
- = ubicato a BORDIGHERA (IM), Via Quintino Sella s.n.c.
- = costituito da n. 79 (settantanove) autorimesse di proprietà privata, con accesso da proprietà comunale;
- = individuato sulla PLANIMETRIA CATASTALE, che si inserisce quale **ALLEGATO A** al presente regolamento per formarne parte sostanziale ed integrante;
- = realizzato in conformità al progetto esecutivo approvato dalla GIUNTA COMUNALE DI BORDIGHERA con deliberazione n. 41 del 12 marzo 1998 e successivo progetto di variante approvato con deliberazione di GIUNTA COMUNALE n. 20 del 3/2/2000;
- = identificato al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO di BORDIGHERA, sezione BOR, con il mappale n. 864 del Foglio 7, a seguito di Modello 3SPC n° 2.188/01 relativo ai mappali NCT numeri 116-117-124-366 del foglio n. 7 censuario di Bordighera.

Articolo 2

La sede del condominio è provvisoriamente stabilita presso la sede comunale di Bordighera.

Alla prima riunione l'assemblea dei condomini provvederà ad individuare la sede condominiale definitiva.

Articolo 3

Forma oggetto della proprietà condominiale, ad uso comune, in modo inalienabile ed indivisibile per tutti i comproprietari :

- = la parte individuata quale zona autorimesse (fatte salve le n. 79 autorimesse che sono di proprietà privata), come risulta delimitata nella planimetria di progetto, con relativa area di sedime, fondazioni, strutture portanti, murature perimetrali, soffittature, le superfici di ventilazione, tutti gli impianti (elettrici, idrici, antincendio, ecc.) nonché le corsie di manovra.

Restano di esclusiva proprietà del COMUNE, ma sono destinate all'uso comune fra i proprietari delle autorimesse ed il COMUNE DI BORDIGHERA :

- = la rampa di accesso-uscita da via Quintino Sella e relativa corsia di transito-manovra in corrispondenza degli accessi alla zona autorimesse,
 - = l'impianto a sbarre di delimitazione accesso e cancello automatico;
 - = l'impianto con telecamere e video a circuito chiuso,
 - = il vano e l'impianto ascensore nonché il locale macchine ascensore,
 - = il locale scale adiacenti all'ascensore, il ripostiglio sottoscala;
 - = il locale contenente i quadri ed i gruppi di misura elettrici;
- IL TUTTO individuato in colore giallo sulla PLANIMETRIA, che si inserisce quale **ALLEGATO B** al presente regolamento per formarne parte sostanziale ed integrante.

Articolo 4

Il lastrico di copertura del complesso delle autorimesse, così come tutte le eventuali altre opere eseguite in soprassuolo (manufatti in muratura, percorsi pedonali, aiuole, campi da gioco tennis-bocce, anfiteatro, impianti di pubblica illuminazione, canalizzazioni varie per acqua, fognatura) sono di piena ed esclusiva proprietà del COMUNE DI BORDIGHERA.

Gli oneri relativi ai lavori di manutenzione, ordinaria e straordinaria, del solo soprassuolo, sono a completa cura e spesa dell'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per le seguenti spese, che saranno a carico delle n. 79 autorimesse di proprietà privata, in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà, per la quota riportata accanto a ciascuna voce di spesa e precisamente:

= **per 2/3 (due terzi):** per la impermeabilizzazione e la manutenzione straordinaria della parte di lastrico di copertura soprastante le n. 79 autorimesse di proprietà privata;

= **per il 20% (venti per cento):** per il consumo dell'energia elettrica e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore, per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle sbarre d'accesso e del cancello, così come risulteranno liquidate dall'amministrazione comunale.

Articolo 5

La misura dei diritti e quindi degli oneri di ciascun condomino sulle cose di proprietà comune ed indivisibile, sono espresse in millesimi secondo la tabella millesimale che si inserisce quale **ALLEGATO C** al presente regolamento per costituirne parte integrante.

Articolo 6

Le n° 79 autorimesse di proprietà privata potranno essere adibite esclusivamente al ricovero e/o parcheggio di autoveicoli e motoveicoli, con espresso divieto di altro uso e di esercizio di qualsiasi attività.

I singoli proprietari non potranno intraprendere alcuna opera o tenere alcun comportamento incompatibili con l'uso previsto o che, comunque, possa essere di pregiudizio alle altre autorimesse e ai loro utenti, al confinante parcheggio pubblico, alla stabilità ed alla sicurezza di tutto l'edificio ed, in generale, al funzionamento di tutti gli

impianti.

Articolo 7

Ogni condomino deve:

- eseguire nei locali di sua proprietà tutti quegli interventi la cui omissione possa danneggiare l'edificio in genere e gli altri condomini;
- consentire che, nei locali di sua proprietà, si proceda, da parte dell'amministratore e dietro semplice avviso, alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle parti comuni nonché ad eliminare tutto quanto possa arrecare danno o costituire pericolo;
- contribuire, in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà esclusiva, salvo quanto stabilito dalla legge, alle spese di: conservazione e manutenzione, sia ordinarie sia straordinarie, delle parti, degli impianti e delle installazioni comuni; assicurazione e amministrazione dell'edificio (zona autorimesse);
- contribuire, in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà esclusiva, salvo quanto stabilito dalla legge, alle spese relative alle innovazioni ed al funzionamento dei servizi comuni, incluse le spese di pulizia e di utenza;
- comportarsi da persona educata e civile, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e rispetto, evitando ogni molestia e disturbo agli altri;
- notificare il proprio domicilio all'amministratore di condominio;
- in caso di alienazione della sua proprietà, comunicare all'amministratore di condominio le generalità del nuovo proprietario e far accettare e conoscere al nuovo proprietario il presente regolamento.

Per ragioni di sicurezza, tutti i condomini proprietari devono lasciare all'amministratore di condominio una copia della chiave della propria autorimessa.

Articolo 8


Non spetta ad alcun condomino per nessun motivo, l'esonero totale o parziale delle spese, né la possibilità di rinunciare ai servizi ed impianti comuni.

Le spese comuni saranno ripartite secondo i millesimi indicati nella tabella millesimale allegata al presente regolamento.

Sono considerate comuni le spese derivanti da:

- manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti, degli impianti e delle installazioni comuni dell'autorimessa;
- assicurazione antincendio e RC dell'autorimessa;
- amministrazione;
- personale per custodia e guardiania;
- pulizia e manutenzione delle parti comuni;
- acqua (impianto antincendio, servizi igienici);
- forza motrice pompe, ascensore, cancello e sbarre automatiche;
- consumi luce per illuminazione aree di manovra.

Sono considerate private e, quindi, singole per ciascuna autorimessa le spese di energia elettrica, che verranno computate in base ai consumi effettivi indicati dai gruppi



di misura a defalco.

Articolo 9

E' severamente vietato sostare e/o parcheggiare sulla rampa d'accesso e nelle corsie di manovra di tutto il parcheggio, pena la rimozione forzata degli automezzi, con spese a carico del proprietario e/o di chiunque ne abbia consentito la sosta.

L'apertura del cancello d'accesso e d'uscita delle autovetture potrà avvenire unicamente con l'apposita chiave o comando automatico a distanza.

Articolo 10

Tutto l'immobile condominiale dovrà essere assicurato per adeguato massimale contro i danni derivanti da incendi o da fulmine, oltre che per la responsabilità civile per danni a condomini ed a terzi, derivante dalla conduzione del fabbricato stesso.

L'amministrazione comunale s'impegna alle opportune coperture assicurative nei confronti del condominio, provvedendo al recupero delle quote di competenza della parte privata, ripartite in base alle tabelle millesimali; dopo i primi due anni, il Condominio potrà direttamente assicurare la proprietà con Compagnia Assicuratrice di rilevanza nazionale.

Articolo 11

Il condomino che concede in locazione la sua autorimessa è tenuto a consegnare al locatario copia del presente regolamento e ad inserire nel contratto di locazione l'obbligo del rispetto del presente regolamento.

Il locatore sarà comunque responsabile in solido con il conduttore di tutte le eventuali violazioni al presente regolamento, al codice civile ed alle leggi in materia.

Il condomino dovrà comunicare all'amministratore la data di inizio della locazione e di tutti i dati utili del conduttore.

Articolo 12

L'assemblea condominiale è composta unicamente dai condomini che sono proprietari delle autorimesse.

Ciascun condomino può delegare un altro condomino od una persona di sua fiducia a rappresentarlo nell'assemblea. E' ammesso il possesso di un numero massimo di quattro deleghe.

L'assemblea nomina l'amministratore così come disposto dal codice civile, con delibera approvata a maggioranza degli intervenuti.

Il mandato dell'amministratore dura un anno e può essere rinnovato.

Per i primi due anni l'amministratore del condominio è nominato dal COMUNE DI BORDIGHERA. Qualora lo ritenga opportuno, l'assemblea può nominare due consiglieri che affiancano l'amministratore nella sua attività. Il consigliere dura in

carica un anno e può essere rinnovato.

Articolo 13

L'assemblea condominiale deve essere convocata nei termini di legge, almeno una volta all'anno ed entro 60 (sessanta) giorni dalla chiusura della gestione annuale.

In prima convocazione l'assemblea s'intende validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore, calcolato in millesimi, dell'intera zona autorimesse private del "PARCHEGGIO TENNIS CENTRO".

In seconda convocazione l'assemblea può deliberare con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore calcolato in millesimi.

L'esercizio sociale inizia il 1° gennaio e termina il 31 dicembre successivo.

Articolo 14

L'amministratore di condominio si occupa di tutta la gestione del condominio.

Prende in esame e, se del caso, sottopone all'assemblea i suggerimenti e le lamentele dei condomini; dirime le eventuali controversie fra i condomini; fa in modo che venga puntualmente rispettato il presente regolamento; propone all'assemblea l'approvazione di eventuali spese straordinarie, opportunamente giustificate e documentate; presenta documentati bilanci consuntivi e bilanci preventivi di gestione; assicura il rispetto delle delibere dell'assemblea; compie tutti gli atti a lui demandati dalle norme in vigore.

Articolo 15

All'interno delle autorimesse private, dell'area adibita a parcheggio e di tutta l'area in sottosuolo, è severamente proibito:

- parcheggiare, anche temporaneamente, autoveicoli con alimentazione a G.P.L., come previsto dalle normative vigenti;
- fumare;
- lasciare qualsiasi tipo di materiale negli spazi comuni;
- lasciare materiali pericolosi o maleodoranti o che possano arrecare danno o molestia o che possano pregiudicare la salubrità della costruzione;
- accendere fuochi o luci a fiamma libera;
- tenere recipienti contenenti liquidi e/o materiali infiammabili e/o pericolosi;
- installare frigoriferi, congelatori ed apparecchiature elettriche in genere;
- lasciare luci accese;
- tenere i motori dei veicolo accesi;
- ricoverare animali di qualsiasi specie;
- depositare mobilia e/o suppellettili e, comunque, destinare l'autorimessa a magazzino o a deposito.

L'uso dell'energia elettrica è consentito soltanto per l'illuminazione e la motorizzazione delle serrande.

Articolo 16

Prima di parcheggiare ogni utente dovrà accertarsi che l'automezzo non presenti perdite di carburante o lubrificanti.

Nel caso che l'automezzo dia luogo a stillicidio per guasti alle parti meccaniche od alle tubazioni, l'utente dovrà procedere tempestivamente al completo svuotamento del serbatoio, adottando ogni cautela anche in relazione al fluido espanso.

All'interno delle autorimesse non devono essere depositati materiali di rifiuto, infiammabili o suscettibili di combustione spontanea.

Per un corretto uso delle aree comuni e delle aree di manovra, ogni utente è tenuto a:

- chiudere le porte di accesso alle singole autorimesse;
- non sostare negli ingressi e nelle parti comuni;
- non manomettere gli estintori, gli interruttori della luce ed ogni altro impianto.

E' preciso dovere di ogni condomino segnalare all'amministratore:

- eventuali trasgressori alle elementari norme di sicurezza evidenziate nel presente regolamento;
- eventuali guasti agli impianti elettrici;
- eventuali tracce di carburante o liquidi infiammabili;
- qualsiasi particolare che possa potenzialmente provocare un incendio all'interno del parcheggio;
- l'intrusione di terzi non aventi diritto d'accesso alle parti condominiali.

Articolo 17

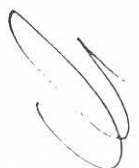
Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si dovrà far riferimento al codice civile ed alle norme che disciplinano la materia.

Articolo 18

Il presente regolamento vincola tutti i proprietari e loro aventi causa a qualunque titolo e costituisce parte integrante e sostanziale di ciascun atto di vendita delle singole autorimesse.

ALLEGATI:

- planimetria catastale (allegato A)
- planimetria del piano interrato (allegato B)
- tabella millesimale (allegato C)



COMUNE DI BORDIGHERA
Provincia di Imperia

- Parcheggio "TENNIS CENTRO" -

Allegato "A"

Planimetria Catastale Piano interrato e Area esterna



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **IMPE-GIA**

ELABORATO PLANIMETRICO

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune **BORDIGHERA**

Via/Piazza **AREA ESTERNA**

C.T.	Fgl.	Mapp.
CEU	Sez. BOR	Fgl. 7
		Mapp. 864
Tipo Mappale		n. 2188 del 9-7-01

ESTRATTO DI MAPPA

SCALA 1:1000



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L. operatore

R. TECNICO

Prodotto da

Consistenza e precedenze mod. EP/1 prot.

PLA
Comun
BORI
DIMOS

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

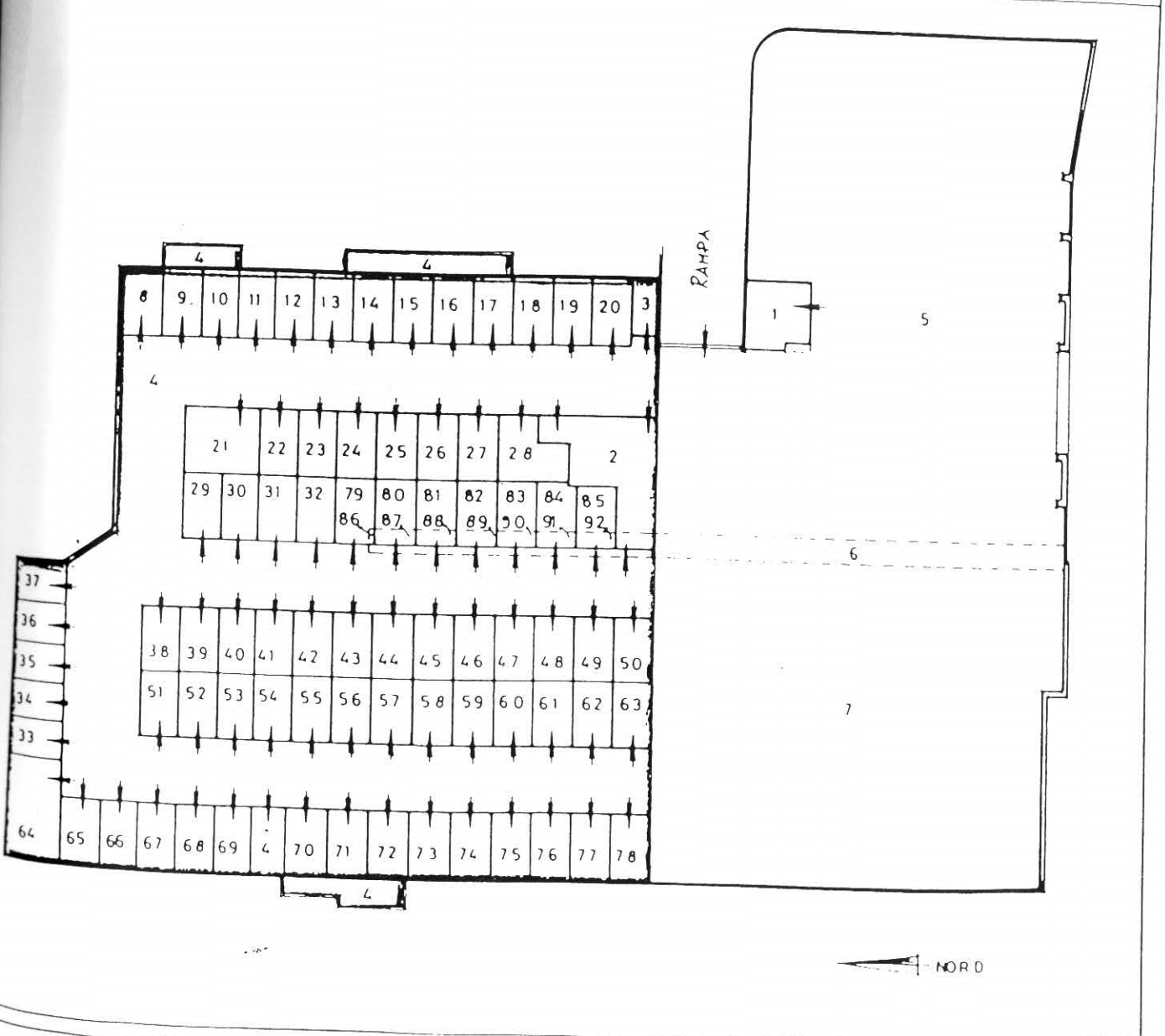
MOD. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **IMPERIA**

ELABORATO PLANIMETRICO

PIANO INTERRATO

Comune BORDIGHERA	Sezione BOR	Foglio 7	Numero 864	Tipo mappale n 2188	Pag. n. 2 di 6 del 09-07-2001
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					SCALA 1 : 500



elaborato all'Ufficio Tecnico Erariale
collo
secondo il precedente mod. EP/2 prot
e risultato del mod. EP/2 prot

L'operatore

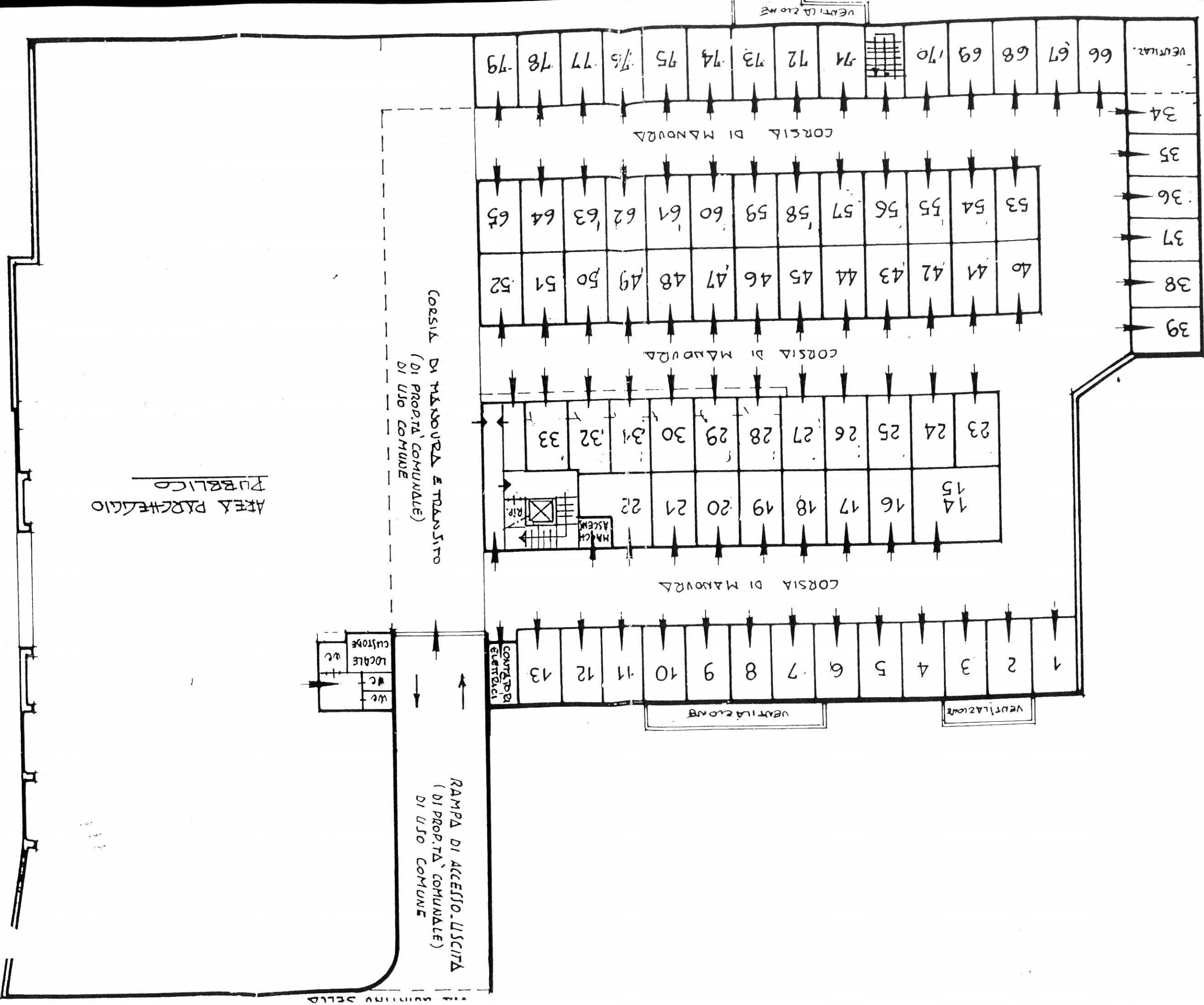
IL TECNICO

COMUNE DI BORDIGHERA
Provincia di Imperia

- Parcheggio "TENNIS CENTRO" -

Allegato "B"

Planimetria piano interrato



VENTILAZ. 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79

34

35

36

37

38

39

CORSIDA DI MANOVRA

CORSIDA DI MANOVRA

CORSIDA DI MANOVRA

CORSIDA DI MANOVRA E TRANSITO
(DI PROPRIETA' COMUNALE)
DI USO COMUNE

RAMPA DI ACCESSO USCITA
(DI PROPRIETA' COMUNALE)
DI USO COMUNE

AREA PARCHEGGIO
PUBBLICO

CUSTODIA
LOCALI WC
WC

CONTATTO DI
BATTERIA

ASCENSI

RIP.

VENTILAZIONE

VENTILAZIONE

VENTILAZIONE

VIA ...

COMUNE DI BORDIGHERA
Provincia di Imperia

-Parcheggio "TENNIS CENTRO"-

Allegato "C"

TABELLA MILLESIMALE

COMUNE DI BORDIGHERA
PROVINCIA DI IMPERIA

TABELLA MILLESIMALE
Per la ripartizione delle spese comuni

AUTORIMESSE	MILLESIMI	AUTORIMESSE	MILLESIMI
n.1	12,59	n.41	12,59
n.2	12,59	n.42	12,59
n.3	12,59	n.43	12,59
n.4	12,59	n.44	12,59
n.5	12,59	n.45	12,59
n.6	12,59	n.46	12,59
n.7	12,59	n.47	12,59
n.8	12,59	n.48	12,59
n.9	12,59	n.49	12,59
n.10	12,59	n.50	12,59
n.11	12,59	n.51	12,59
n.12	12,59	n.52	12,59
n.13	12,59	n.53	12,59
n.14	12,59	n.54	12,59
n.15	12,59	n.55	12,59
n.16	12,59	n.56	12,59
n.17	12,59	n.57	12,59
n.18	12,59	n.58	12,59
n.19	12,59	n.59	12,59
n.20	12,59	n.60	12,59
n.21	12,59	n.61	12,59
n.22	17,98	n.62	12,59
n.23	12,59	n.63	12,59
n.24	12,59	n.64	12,59
n.25	12,59	n.65	12,59
n.26	12,59	n.66	12,59
n.27	12,59	n.67	12,59
n.28	12,59	n.68	12,59
n.29	12,59	n.69	12,59
n.30	12,59	n.70	12,59
n.31	12,59	n.71	12,59
n.32	12,59	n.72	12,59
n.33	12,59	n.73	12,59
n.34	12,59	n.74	12,59
n.35	12,59	n.75	12,59
n.36	12,59	n.76	12,59
n.37	12,59	n.77	12,59
n.38	12,59	n.78	12,59
n.39	12,59	n.79	12,59
n.40	12,59		
		TOTALE	1000,00