

AVVISO D'ASTA PUBBLICA ID. IMMOBILI 03/25

ELABORATO ILLUSTRATIVO

UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN GENOVA - MURA DI SANTA CHIARA CIVICI 3 e 7R



Sommario

1. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	3
2. VISTA AEREA	4
3. ESTRATTO DI TOPONOMASTICA	4
4. DOCUMENTAZIONE PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – vigente	5
5. VINCOLI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, PAESAGGISTICI – REGIONE LIGURIA	9
6. AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE EX ART. 55 DEL D.LGS. 42/2004.....	14
7. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	16
8. STRALCIO VISURA CATASTO TERRENI.....	16
9. PLANIMETRIA MURA DI SANTA CHIARA 3 - PIANO TERRA	17
10. LOTTO 1 – MURA DI SANTA CHIARA 3 INTERNO A	18
DOCUMENTAZIONE CATASTALE MURA DI SANTA CHIARA 3 INTERNO A – SUB. 109.....	19
PLANIMETRIA.....	19
STRALCIO VISURA	19
DOCUMENTAZIONE CATASTALE MURA DI SANTA CHIARA 3 INTERNO A – SUB. 108.....	20
PLANIMETRIA.....	20
STRALCIO VISURA	20
11. LOTTO 2 – MURA DI SANTA CHIARA 3 INTERNO B	21
DOCUMENTAZIONE CATASTALE MURA DI SANTA CHIARA 3 INTERNO B	22
PLANIMETRIA.....	22
STRALCIO VISURA	22
12. PLANIMETRIA MURA DI SANTA CHIARA 7R - PIANO SECONDO SOTTO-STRADA	23
13. AUTORIMESSA MURA DI SANTA CHIARA 7R INTERNO 28.....	24
DOCUMENTAZIONE CATASTALE MURA DI SANTA CHIARA 7R INTERNO 28.....	25
PLANIMETRIA.....	25
STRALCIO VISURA	25
QUOTE AREE DI PARCHEGGIO RELATIVE AI LOTTI 1 E 2	26
BOZZA REGOLAMENTO UTILIZZO AUTORIMESSA.....	27
14. ART. 3 LETT. C) ATTO DI COMPRAVENDITA REP.16941 DEL 24/03/1970.....	31
15. STRALCIO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE DEL 22/12/1939	34
16. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE DEL 22/12/1939	35
17. SPESE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALI.....	54
18. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	55

1. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

I beni sono situati nel quartiere di Carignano, in una splendida posizione dominante la Foce, in prossimità dell'Ospedale Galliera di Genova, della centralissima via XX Settembre e del Centro Storico della città.

L'edificio è stato realizzato tra il 1936 e il 1939 dall'impresa Custo e Nazzarino su progetto dell'architetto Robaldo Morozzo della Rocca.

L'immobile, a forma di "blocco", ha una pianta rettangolare e presenta al suo interno due cortili separati da un corpo centrale. Si sviluppa su due piani sottostrada e otto piani fuori terra.

I piani fuori terra sono serviti da due scale ellittiche di notevole pregio.

La struttura portante verticale e i solai sono realizzati in calcestruzzo di cemento armato mentre i muri di tamponamento sono in pietra a spacco. Essa testimonia la tecnica costruttiva impiegata agli inizi del Novecento a Genova in parallelo ai primi impieghi del calcestruzzo di cemento armato.

Il rivestimento esterno, ad esclusione della zoccolatura, è realizzato in pietra di Verezzi.

Di notevole pregio è il prospetto principale su Mura di S. Chiara per la presenza dei tre grandi portoni e dell'atrio monumentale. Il portone centrale era stato pensato pedonale mentre i due laterali permettevano l'accesso all'edificio dei veicoli per consentire ai passeggeri di scendere all'interno al riparo dalle intemperie. Tale impianto (non più utilizzato) rappresenta uno dei pochi casi presenti a Genova di applicazione di tale sistema e testimonia l'alto livello progettuale e di dettaglio.

L'oggetto della procedura è costituito da due lotti (Lotto 1 - Int. A e Lotto 2 - Int. B) composti da quattro unità immobiliari facenti parte dell'immobile denominato "Palazzo Custo" sito in Mura di S. Chiara, civ.3 di cui:

- tre al piano terra del civ.3 di Mura di S. Chiara con destinazione d'uso ufficio con finiture esterne ed interne di notevole pregio;
- una al piano secondo sotto-strada del civ. 7R sito in Mura di S. Chiara con destinazione autorimessa.

Le tre unità immobiliari ad uso ufficio sono ubicate al piano terra (rialzato) dell'immobile e nel loro insieme formano la quasi totalità del piano, ad esclusione dell'atrio di ingresso, vani scale, cortili e portineria. Le finiture delle tre unità sono analoghe e di alto pregio, in parte risalenti all'epoca di costruzione del palazzo. Sono presenti pavimenti in marmo a pezzatura rettangolare e in parquet con doghe disposte a lisca di pesce. I locali di servizio sono pavimentati in parte in ceramica in parte in graniglia alla veneziana con zoccolatura in ardesia. Le porte interne sono in legno a vista.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, le unità immobiliari sono dotate di elementi radianti in ghisa privi di valvole termostatiche. L'impianto elettrico è in parte realizzato con canalina esterna e gli ambienti sono illuminati prevalentemente con plafoniere a fluorescenza.

Nel tempo le unità immobiliari sono state parzialmente accorpate e frazionate fra loro, fino a raggiungere l'odierna situazione di tre distinte unità catastali.

2. VISTA AEREA

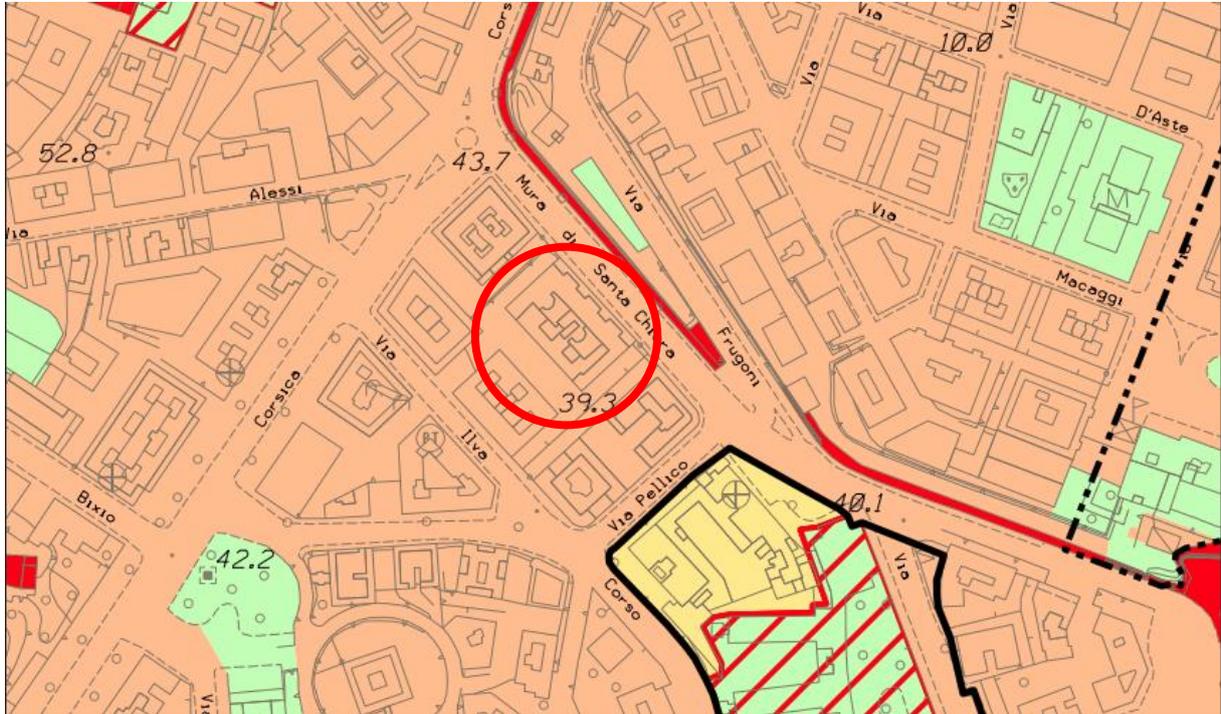


3. ESTRATTO DI TOPONOMASTICA



4. DOCUMENTAZIONE PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – vigente

ASSETTO URBANISTICO - TAVOLA n° 38 STRALCIO CARTOGRAFICO



AMBITI DEL TERRITORIO URBANO	
	AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
	AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
	AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
	AC-AR ambito di conservazione Antica Romana
	AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
	AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
	AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
	AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale
	ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale

**NORME DI CONFORMITÀ – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA
STRALCIO NORMATIVA**

AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO	Interventi consentiti
AC-IU-1	<p>Disciplina delle destinazioni d'uso</p> <p>Funzioni ammesse</p> <p>Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.</p> <p>Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.</p> <p>Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.</p> <p>AC-IU-2 Disciplina degli interventi edilizi</p> <p>Prescrizioni generali</p> <p>Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCF:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario; - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. <p>Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.</p> <p>Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.</p> <p>Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.</p> <p>I nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.</p>	<p>Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.</p> <p>Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito, entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.</p> <p>Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali. <p>Nuova costruzione consentita per la realizzazione di nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lotto minimo asservibile: mq 5.000; - I.U.I. massimo: 0,25 mq/mq; <p>Parcheggi privati</p> <p>I parcheggi prescritti e privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-IU-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3]</p> <p>Cessione di aree per standard</p> <p>Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione. E' consentito il ricorso alla monetizzazione.</p> <p>Modalità di attuazione</p> <p>Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione.</p> <p>Flessibilità</p> <p>Nessuna</p>
AC-IU-2	<p>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</p> <p>Consentiti con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La realizzazione dei parcheggi privati è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale. - Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq. - I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano. - I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso. <p>Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori</p> <p>Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.</p> <p>Servizi pubblici</p> <p>La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.</p> <p>AC-IU-3 Disciplina delle distanze</p> <p>Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m. 1,50 dai confini di proprietà; 	<ul style="list-style-type: none"> - m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti. <p>AC-IU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC</p> <p>La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.</p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere, e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali; - gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati

con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;

- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche
- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

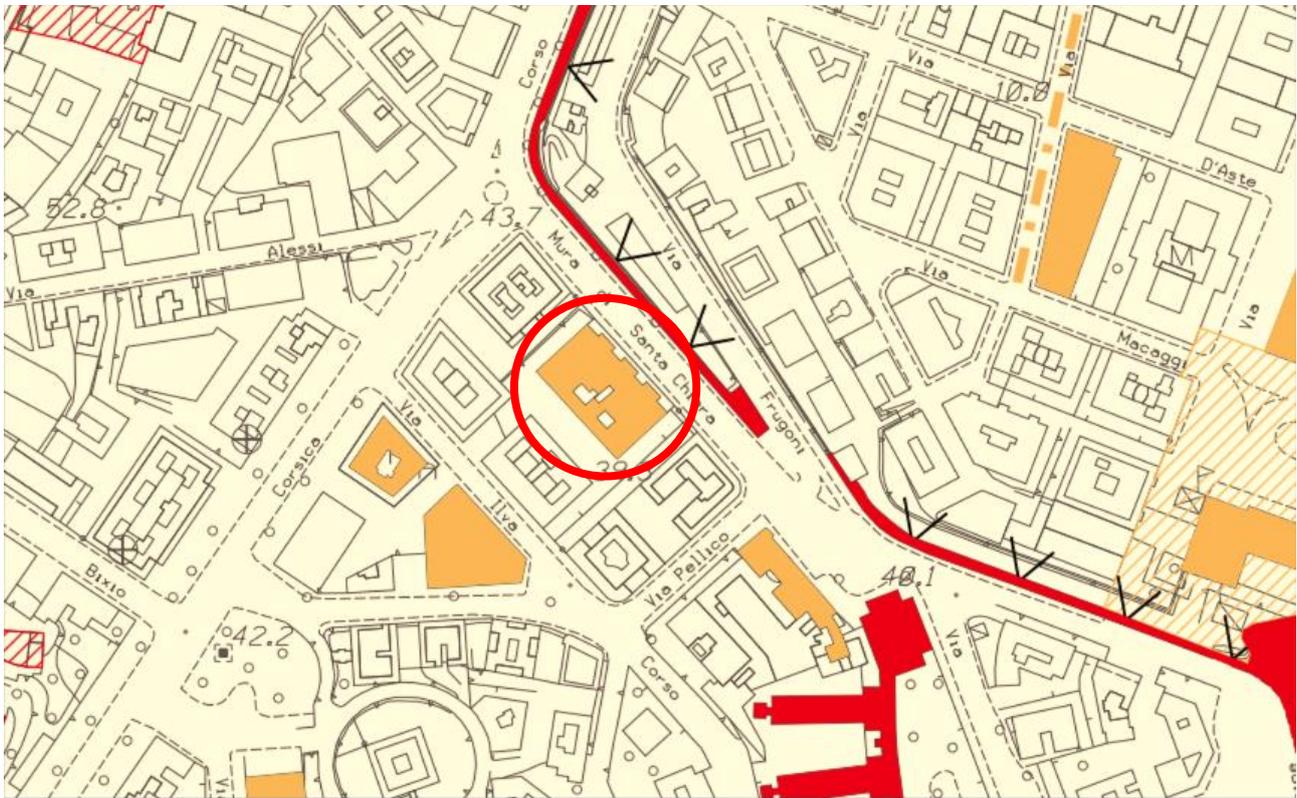
Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e

inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza. Gli interventi devono perseguire la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti. Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti. Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano. Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE – TAVOLA n° 38
STRALCIO CARTOGRAFICO



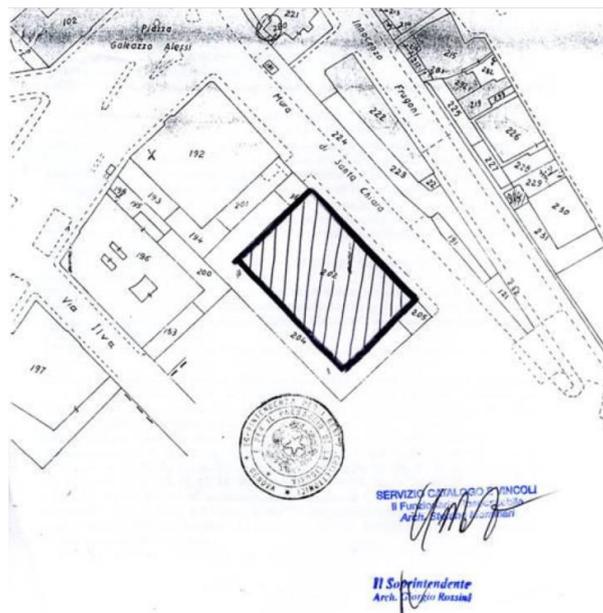
Elemento storico-artistico ed
emergenza esteticamente rilevante

5. VINCOLI ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, PAESAGGISTICI – REGIONE LIGURIA

VISTA AEREA



STRALCIO CARTOGRAFICO



DECRETO DI VINCOLO



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA



IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;

VISTO l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", Parte Seconda, Beni culturali;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296";

VISTO il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del 31/07/2007 conferito all'Arch. Pasquale Bruno Malara ;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007 n. 233 art. 17, comma 3, lettera c) con il quale i Direttori Regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici verificano la sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

VISTO l'art. 7 della L. 241/1990 e l'art. 14 del Decreto Legislativo 42/2004, concernenti le disposizioni in materia di avvio del procedimento;

VISTA la comunicazione di avvio del procedimento di dichiarazione di riconoscimento di interesse culturale ex D. Lgs. 42/2004, effettuata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria con la nota n. prot. 2777 del 07/03/2007, pervenuta anche a questo Istituto, su istanza della attuale proprietà;

RITENUTO che la proprietà medesima non è intervenuta nel procedimento ai sensi della L. 241/1990;

VISTA la nota prot. n° 1668 del 21/01/2008 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria ha proposto a questa Direzione Regionale l'emissione della dichiarazione di riconoscimento di interesse culturale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 dell'immobile appreso descritto;

RITENUTO che l'immobile denominato "Palazzo Custo" sito in GENOVA, Mura di S.Chiera 3 segnato in Catasto al F. NCEU GEA/98, Mapp. 202 subb 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 91, 92 costituente un'area segnata al F. NCEU GEA/98, confinante con Mappali 205, 204, 36, Mura di S.Chiera, come dall'unita planimetria catastale, presenta i requisiti di interesse previsti dall'art. 10 comma 3 lettera a) del D. Lgs. 42/2004 per i motivi illustrati nella allegata relazione storico artistica;

VISTO l'art. 13 comma 1 del citato D. Lgs. 42/2004



DICHIARA

l'immobile denominato "*Palazzo Custo*" sito in GENOVA, Mura di S.Chiera 3, meglio identificato nelle allegate planimetria catastale e relazione storico-artistica, di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del citato D. Lgs. 42/2004 e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto stesso.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate e al Comune di GENOVA.

A cura di questo Istituto esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale, secondo le modalità di cui alla legge 06/12/1971 n. 1034 come modificata dalla legge 21/07/2000 n. 205, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24/11/1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto, nonché è ammesso ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 16 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 entro 30 giorni dalla notifica della dichiarazione di interesse culturale.

Genova, li **03 MAR. 2008**

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Di Dio



IL DIRETTORE REGIONALE
Pasquale Bruno Malara



DDR 005/08

2



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO DELLA LIGURIA

GENOVA-PORTORIA MON. 130
Palazzo Custo
Via Mura di S. Chiara 3

Relazione storico-artistica

L'immobile in questione, catastalmente identificato al F. NCEU GEA/98, Mapp. 202, è sito nel centro urbano di Genova, in splendida posizione dominante la piana della Foce, all'interno della cinta muraria trecentesca, modificata nel Cinquecento, che per anni ha costituito il limite fisico della città storica.

L'edificio residenziale in Mura di S. Chiara 3, meglio conosciuto come Palazzo Custo, è stato realizzato tra il 1936 e il 1939 dall'impresa Custo e Nazzarino su progetto dell'architetto Robaldo MoroZZo della Rocca.

Il 14 settembre 1935 Giovanni Battista Custo presentava al Comune di Genova la domanda per l'approvazione della costruzione di un nuovo fabbricato a firma dell'ing. Nicolò Custo.

Come si evince dalla relazione allegata alla domanda *"in considerazione dell'importanza panoramica dell'edificio"* le soluzioni presentate erano due rispettivamente indicate con la lettera "A" e "B": il progetto "A" prevedeva un edificio *"costituito da sette piani....completi e normali"*, mentre il progetto "B" era indicato come quello più gradito dall'Impresa Custo e conforme all'articolo 9 del Piano Regolatore.

"Su tale progetto", si legge nella relazione *"il settimo piano è arretrato secondo una linea spezzata armonizzata con il carattere architettonico dell'edificio.....nella parte posteriore e sopraelevata una piccola altana....."che "vista dalla collina conferisce alla linea architettonica movimentandola opportunamente"*.

La soluzione "B" era più gradita ai Custo perché più in sintonia, come carattere architettonico, con le nuove costruzioni che si andavano realizzando in quegli anni in piazza della Vittoria e in piazza Dante.

La posizione emergente dell'edificio, la sua visibilità dalle aree collinari e dalla sottostante piana del Bisagno ne avrebbero fatto il manifesto della capacità dell'impresa di porsi culturalmente all'avanguardia.

Dai disegni allegati alla domanda è riscontrabile una forte differenza di carattere architettonico tra le due soluzioni, così da far pensare che non siano opere della stessa persona: la soluzione "B" infatti ancorché presentata a firma dell'ing. Nicolò Custo, corrisponde ai disegni conservati nell'archivio dell'architetto Robaldo MoroZZo della Rocca ed è certamente di sua mano.

Il 7 agosto 1936 la Commissione edilizia si esprimeva favorevolmente riguardo al progetto "B", il 4 dicembre dello stesso anno veniva rilasciata la licenza edilizia. Due anni e mezzo più tardi, nel giugno del 1939, si procedeva al collaudo della struttura in cemento armato e il 9 luglio successivo veniva concessa l'abitabilità e l'edificio poteva quindi considerarsi finito.

La costruzione, a forma di blocco, ha pianta rettangolare e presenta al suo interno due cortili separati tra loro da un corpo centrale che contiene una delle due scale ellittiche che servono i piani superiori; sui cortili interni prospettano i vani di servizio e secondari, mentre sui quattro fronti esterni affacciano gli ambienti di rappresentanza e le camere padronali, così da consentire al partito architettonico di stendersi uniformemente sui tre lati visibili dalla strada in una alternanza di logge profonde e chiare superfici ampiamente finestrate.

Il prospetto posteriore si presenta tripartito per la presenza nella zona centrale di tre colonne di balconi; l'edificio si eleva per sei piani, chiaramente scanditi dall'aggetto deciso del dado delle cornici marcosolaio, sormontati da un piano arretrato fortemente articolato per la presenza di tre verande vetrate e si conclude con un'altana dall'ariosa e semplice geometria.

La struttura dell'edificio testimonia di una tecnica costruttiva utilizzata a Genova, in parallelo alle prime applicazioni del cemento armato alle costruzioni civili all'inizio del Novecento; l'ossatura portante verticale ed i solai sono infatti in cemento armato e le tramezze in laterizio, mentre i muri perimetrali di tamponamento sono in pietra a spacco.

La ragione dell'impiego di questa tecnica, non più consueta all'epoca della costruzione di questo edificio, la spiega lo stesso MoroZZo della Rocca in alcune memorie, conservate nell'archivio di famiglia: l'impresa Custo, infatti, dovendo sbancare un'area rocciosa in una zona montana e avendo difficoltà a trovare un luogo dove deporre il materiale di risulta, decise di impiegarlo nella costruzione del palazzo in questione.

Ad eccezione dello zoccolo in pietra grigia, l'edificio appare interamente rivestito in pietra di Verezzi, materiale molto amato dal MoroZZo e da lui impiegato in più di una delle sue opere realizzate a Genova; è interessante notare come le lastre di pietra siano disposte a giunti allineati sia in orizzontale che in verticale ed esplicitino quindi chiaramente la loro funzione di semplice rivestimento.

Particolare interessante sul prospetto principale è la presenza di tre grandi portoni, non previsti nel progetto iniziale e inseriti come variante in corso d'opera, a dare accesso all'unico grande atrio: dei tre, quello centrale ha funzione pedonale, come dimostra il suo essere in asse alla prima rampa di scale; i due laterali sono stati invece pensati per consentire l'ingresso e l'uscita delle automobili e permettere così ai passeggeri di scendere all'interno dell'edificio al riparo dalle intemperie.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO DELLA LIGURIA

Alcune foto storiche, ancor oggi conservate nell'archivio privato della famiglia Morozzo, mostrano le vetture dell'epoca che utilizzano tale sistema di accesso; non è trascurabile il ricordare che si tratta di uno dei pochi casi, forse l'unico a Genova, di applicazione di tale sistema, a testimoniare l'alto livello progettuale e la cura del dettaglio che si sono voluti perseguire per la ricca committenza.

L'ampiezza dell'atrio è congrua alla sua funzione di passaggio delle macchine ed esso è disposto su due livelli: a quello inferiore due nicchie semicircolari ne concludono i lati corti e determinano un asse spaziale ortogonale a quello principale ingresso-scale.

Queste ultime, raggiunto un primo pianerottolo, si dividono in due e proseguono ortogonalmente alla rampa iniziale fino a raggiungere il livello superiore dell'atrio che risulta diviso in tre campate da due gruppi di quattro grandi pilastri di marmo a due a due binati.

I due varchi laterali sono chiusi, verso la quota inferiore dell'atrio, da due panche di marmo dalla linea semplice ed essenziale; una tale soluzione si configura come una rilettura in chiave personale e contemporanea dello scalone settecentesco del Palazzo Reale di Genova e testimonia della capacità dell'autore di comprendere la sostanza dell'antico senza cadere nella sua imitazione.

Tra i due gruppi di pilastri delle luci a terra illuminano nelle ore notturne il grande ambiente sottolineandone la purezza e la geometria degli spazi.

Il passaggio dall'atrio alle scale è mediato da due ambienti distinti e diversi tra loro per forma e carattere, bloccato e chiuso quello a sinistra, lineare e chiaro perché vetrato quello a destra, servono a mediare la simmetria dell'atrio con la posizione asimmetrica delle scale.

Queste ultime, in numero di due, si snodano a spirale con fluida eleganza; la forma ellittica del vano è sottolineata dal disegno del pavimento di marmo, il parapetto in muratura coronato da un mancorrente di legno scuro accentua la sinuosità della spirale e le finestre segnano lo sviluppo della rampa adattandosi ad essa.

Ogni particolare è studiato con cura e realizzato su disegno dell'architetto, dalle cornici di marmo delle porte caposcale alle porte stesse, ai pavimenti, ai serramenti sia interni che esterni, al casellario postale dell'atrio.

Alla cura progettuale fanno da contrappunto la disponibilità dell'impresa all'impiego di materiale pregiati e l'incredibile abilità delle maestranze.

Ritroviamo in quest'opera del Morozzo quell'equilibrio tra tradizione ed innovazione, tra classicismo e modernità che aveva appreso alla Scuola Superiore di Architettura di Roma, da maestri come Foschini, Giovannoni, Milani, Piacentini, Fasolo col quale aveva collaborato come assistente universitario.

Classico può essere questo edificio per il rigore geometrico delle proporzioni, per l'ampio respiro dei volumi, per la magnificenza aulica dell'atrio d'ingresso, per l'eleganza delle scale ellittiche; tuttavia, se sono chiari i riferimenti al passato, è certamente innovativo il modo in cui questi sono utilizzati senza mai cadere nell'imitazione tramite la semplicità della forma, la limpidezza delle superfici, la geometria degli spazi e l'essenzialità della composizione di facciata. Per i motivi suesposti, pertanto, se ne ritiene più che motivato il riconoscimento di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

BIBLIOGRAFIA

GILARDI A., "Architettura Italiana contemporanea", Milano 1967.

AA.VV., "595 cose da scoprire a Genova e nella sua Provincia", Genova 1997.

DURANTI G., "Appunti sulle origini dell'architettura contemporanea" sta in AA.VV., "Architettura in Liguria dagli Anni Venti agli Anni Cinquanta", Catalogo della Mostra, Milano 2004.

DURANTI G., "Robaldo Morozzo della Rocca", Roma 2005.

- Tratto dalla relazione trasmessa dalla proprietà alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria

Visto: IL FUNZIONARIO DI ZONA
Ing. Rita Pizzone

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
UFFICIO CATASTO E VINCOLI
arch. Stefano Montinari

Visto: IL SOPRINTENDENTE
arch. Giorgio Rossini

6. AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE EX ART. 55 DEL D.LGS. 42/2004

PROVVEDIMENTO REP. N. 6/2022

SR-LIG|27/01/2022|AUTORIZZAZIONE ALIENAZ E CONCES USO 6

SR-LIG|27/01/2022|AUTORIZZAZIONE ALIENAZ E CONCES USO 6



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
UFFICIO VALORIZZAZIONE BENI CULTURALI

AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE/CONCESSIONE D'USO n. del

Oggetto: D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - Parte II - Beni culturali.
Immobilie: Genova – Unità immobiliari facenti parte di “Palazzo Custo”, in via Mura di Santa Chiara, 3
MON 130 Genova PORTORIA – Unità immobiliari facenti parte di “Palazzo Custo”
Dati catastali: **C.F.: NCEU sez. GEA, Foglio 98, mapp. 202, sub. 84 e sub. 107-108-109 (derivanti da frazionamento ex sub. 86)**
Provvedimento di Tutela: Decreto Direttore Regionale del 03/03/2008
Ente proprietario: CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

Autorizzazione all'alienazione art. 55

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante “*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*”;
Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “*Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;
Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante “*Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*”, di seguito ‘Ministero’, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004 n. 3 “*Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”;
Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”, di seguito ‘*Codice dei beni culturali*’;
Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 02/12/2019, n. 169, “*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*” e, in particolare, gli artt. 40 e 47 che, istituendo la Commissione regionale per il patrimonio culturale, ne definiscono composizione e compiti;
Visto il Decreto Segretario Generale 04 maggio 2020 (Rep. 235), con il quale è stato conferito all'arch. Manuela Salvitti l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Liguria;
Visto il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, recante “*Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*” convertito con legge 22 aprile 2021, n. 55 che, tra l'altro, ha ridenominato il “*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*” in “*Ministero della cultura*”;

Vista la richiesta di rilascio dell'autorizzazione all'alienazione ex art. 55 del D.Lgs. 42/2004 di alcuni locali dell'immobile, sito a Genova, in via Mura di Santa Chiara, n.3, denominato “Palazzo Custo”, catastalmente identificati al **C.F.: NCEU sez. GEA, Foglio 98, mapp. 202, sub. 84 e sub. 107-108-109** di cui alla nota prot. 48453 del 04/10/2021 della Città Metropolitana di Genova, a firma del dott. Scriva Francesco, in qualità di legale rappresentante, assunta al prot. SR 4344 del 05/10/2021;
Considerato che il bene in oggetto è stato dichiarato di interesse culturale particolarmente importante, ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del D.Lgs 42/2004 con Decreto del Direttore Regionale del 03/03/2008;
Visto il parere favorevole all'alienazione espresso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Genova e la Provincia di La Spezia, con nota del 18/01/2022, prot. n. 848 (assunta al prot. SR n. 248 del 19/01/2022), nel quale si evidenzia, tra l'altro che l'alienazione ha per oggetto tre unità immobiliari adibite ad uffici privati (subb. 107-108-109) al piano terra di palazzo Custo – edificio progettato negli anni Trenta del XX secolo dall'arch. Morozzo della Rocca – e un'autorimessa al piano sottostada (sub.

84), che risultano inutilizzati da alcuni anni; che l'Ente proprietario intende procedere mediante bando ad evidenza pubblica finalizzato all'alienazione delle unità immobiliari ad uso uffici privati o residenza e che, considerato che il resto del palazzo è costituito da appartamenti di proprietà privata, lo si ritiene compatibile con le esigenze di conservazione del bene.

Assunta la deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Liguria nella seduta del 20 Gennaio 2022, di cui al Verbale n. 1 del 25/01/2022

SI AUTORIZZA

l'alienazione, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004, del bene in oggetto, ***Unità immobiliari facenti parte di "Palazzo Custo"***, sito a Genova, in via Mura di Santa Chiara, al civico n. 3, catastalmente identificate al **NCEU sez. GEA, Foglio 98, mapp. 202, sub. 84 e sub. 107-108-109**, alle seguenti vincolanti prescrizioni, che dovranno essere riportate nell'atto di alienazione:

- *L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento della consistenza volumetrica, strutturale, distributiva e decorativa degli ambienti in un'ottica di conservazione dell'integrità materiale del bene culturale.*
- *L'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo. A tale riguardo, ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.*
- *Sia assicurato il rispetto degli obblighi conservativi previsti dall'art. 30 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.*

Si precisa che ai sensi dell'art. 55 *bis* del D.Lgs 42/2004 le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione devono essere riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono trascritte, su richiesta del Soprintendente, nei registri immobiliari. Qualora il Soprintendente verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, delle prescrizioni e condizioni medesime, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'Ente alienante ai fini dell'eventuale annullamento di diritto dell'atto di alienazione.

Si raccomanda l'osservanza dell'art. 59 del suddetto decreto (obbligo di denuncia al Ministero degli atti di trasferimento della proprietà o detenzione di beni culturali).

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:

- a) giurisdizionale avanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato 1 D.Lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla notifica/comunicazione;
 - b) straordinario al Capo dello Stato ai sensi dell'art. 8 e segg. del D.P.R. n. 1199 del 24 novembre 1971, per motivi di legittimità, entro 120 giorni dalla data di notificazione/comunicazione del presente atto.
- E' altresì consentita la proposizione di azione di condanna nei modi e nei termini previsti dall'art. 30 dell'Allegato 1 D.Lgs. 104/2010.

LM/mab

Lucia Mancarella
Funzionario amministrativo
e-mail: lucia.mancarella@beniculturali.it

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA

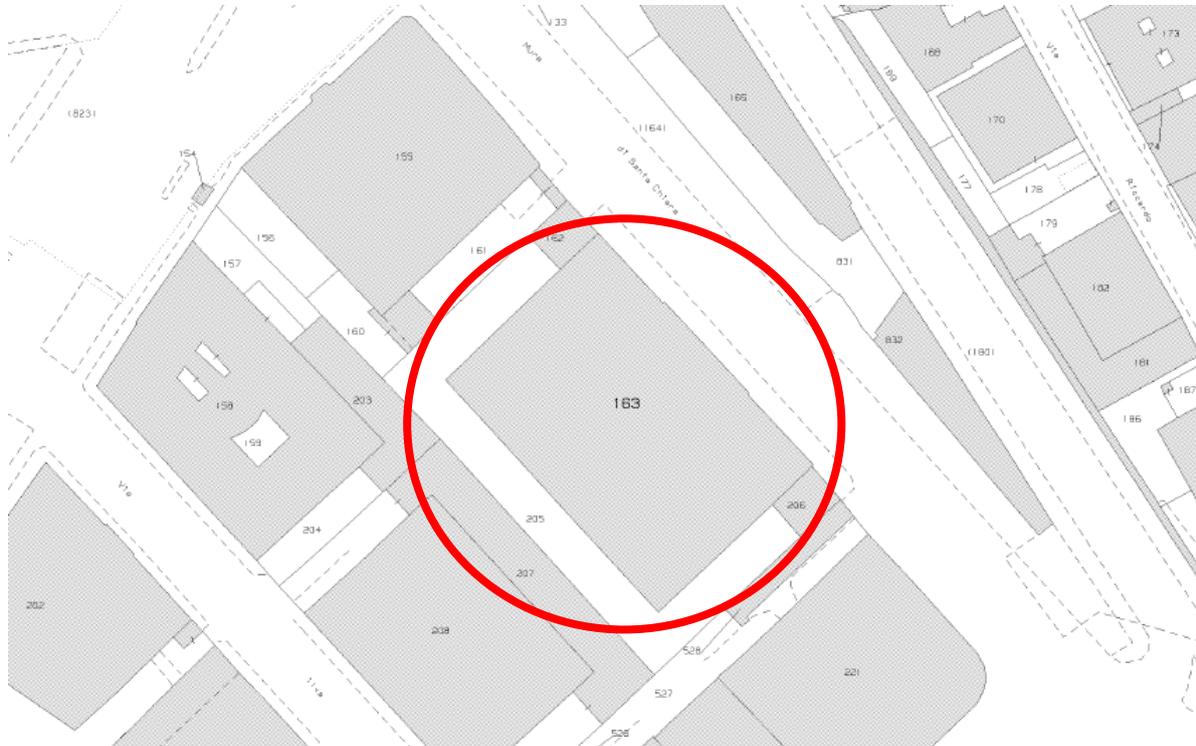
IL SEGRETARIO REGIONALE
Manuela Salvitti
(firmato digitalmente)



SECRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2488.008
PEO: sr-lig@beniculturali.it
PEC: mbac-sr-lig@mailcert.beniculturali.it

7. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Catasto Terreni Sez.GE1^ Foglio 84 Particella 163



8. STRALCIO VISURA CATASTO TERRENI

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice:D969A) Sezione SEZ 1 (Provincia di GENOVA)
Catasto Terreni	Foglio: 84 Particella: 163

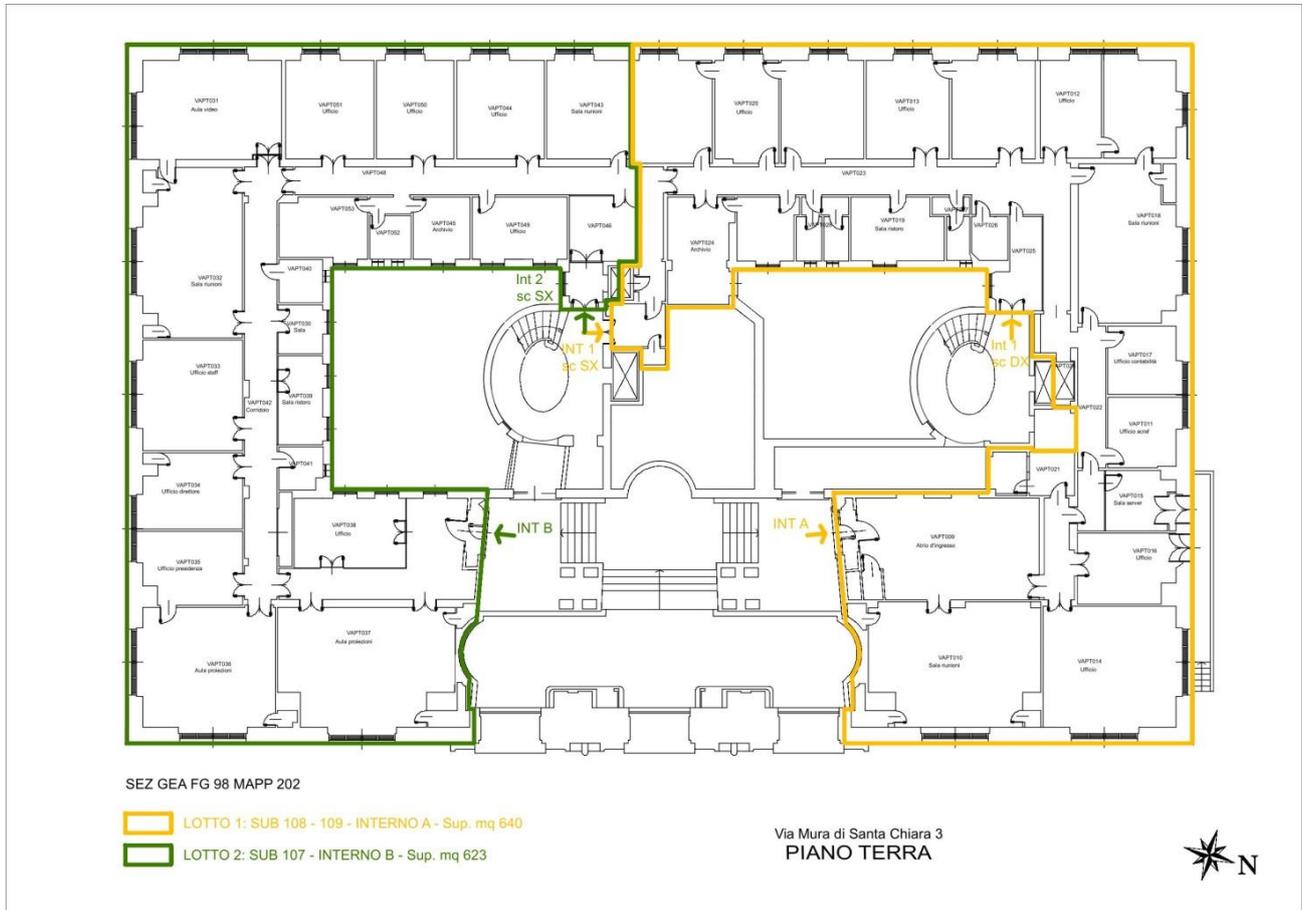
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Domenicale	Agrario	
1	84	163		-	ENTE URBANO	19 00				Impianto meccanografico del 08/04/1977
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune D969 - SezUrb GEA - Foglio 98 - Particella 202/

9. PLANIMETRIA MURA DI SANTA CHIARA 3 - PIANO TERRA

LOTTO 1 (INTERNO A) – LOTTO 2 (INTERNO B)



10. LOTTO 1 – MURA DI SANTA CHIARA 3 INTERNO A

Il Lotto 1, costituito da due distinte unità immobiliari a destinazione d'uso ufficio, ha un accesso principale dall'atrio condominiale (ingresso contraddistinto come Int. A) e due secondari dal vano scala condominiale per i quali si rimanda all'art. 3 lett. c) dell'atto di compravendita in data 24/03/1970 n. 16941 di Rep. il quale stabilisce che gli stessi devono assolvere esclusivamente a funzioni di servizio.

Il bene, avente una superficie catastale pari a mq 640, occupa la porzione del piano terra dell'edificio esposta a Nord-Est e Nord-Ovest con affacci preminenti su Mura di S. Chiara e su distacchi verso altri edifici a carattere prevalentemente residenziale.

Il Lotto 1 è composto da locali principali, collocati sui lati esterni del fabbricato, e da locali di servizio, disposti sui lati interni che affacciano sul cavedio, organizzati su un corridoio centrale; è presente inoltre un piccolo balcone esterno con accesso diretto su Mura di S. Chiara. Quanto sopra è meglio evidenziato nelle planimetrie di cui al presente documento.

Il bene è dotato di due ascensori interni, di cui uno in uso comune con il Lotto 2 (Int. B), che lo collegano ai piani fondi. Tali impianti non sono più utilizzati da circa 20 anni.

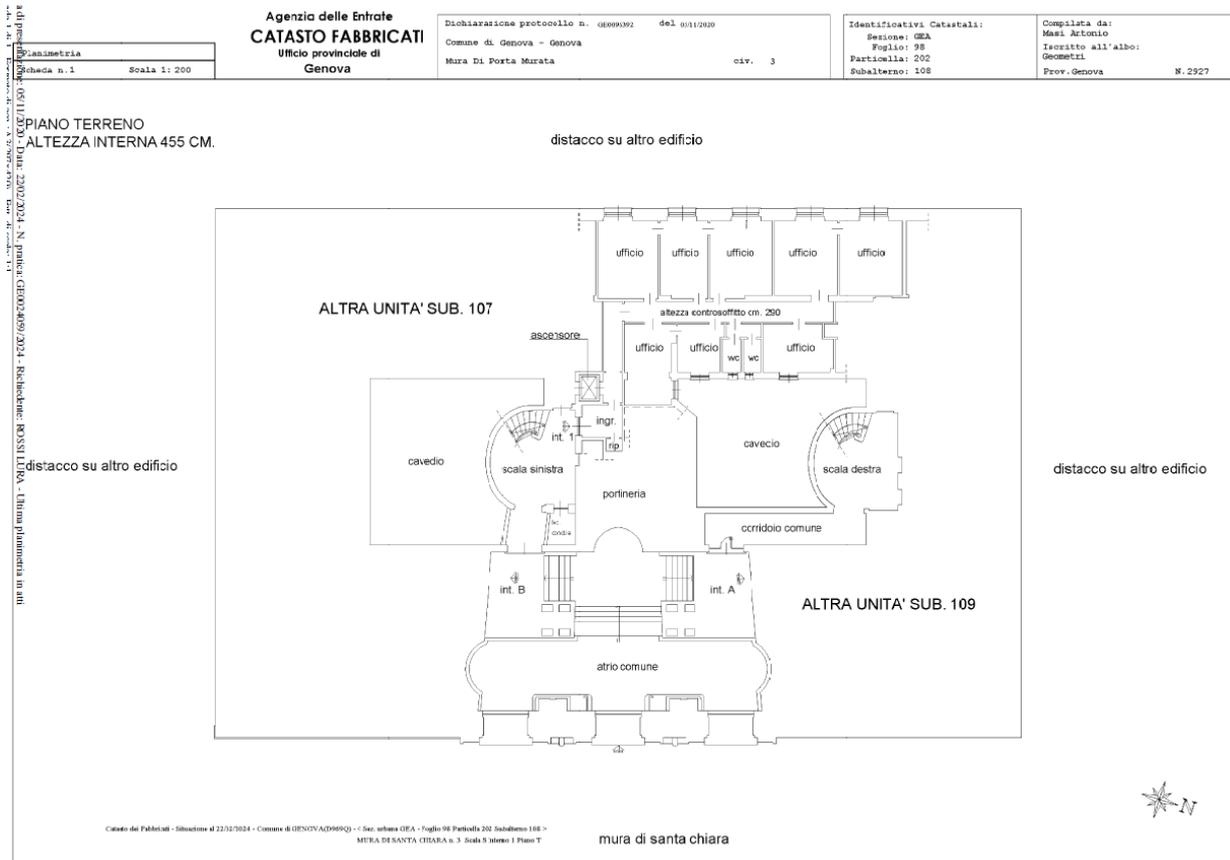
Entrambi i lotti sono dotati di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Lo stato manutentivo generale del Lotto 1 è buono; si segnala comunque che necessita di una revisione manutentiva generale al fine di renderlo nuovamente pienamente fruibile.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE MURA DI SANTA CHIARA 3 INTERNO A – SUB. 108

Catasto Fabbricati Sez. GEA Foglio 98 Particella 202 Sub.108

PLANIMETRIA



STRALCIO VISURA

<p>Dati della richiesta Catasto Fabbricati</p>	<p>Comune di GENOVA (Codice: D969Q) Sezione GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: gea Foglio: 98 Particella: 202 Sub.: 108</p>
--	--

INTESTATO

1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI GENOVA sede in GENOVA (GE)	80007350103*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 25/10/2021

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	GEA	98	202	108	1		A/10	8	10 vani	Totale: 218 m ²	Euro 8.263,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2021 Pratica n. GE0108084 in atti dal 25/10/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35695.1/2021)
Indirizzo		MURA DI SANTA CHIARA n. 3 Scala 5 Interno 1 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 84 - Particella 163
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 84 - Particella 205

11. LOTTO 2 – MURA DI SANTA CHIARA 3 INTERNO B

Il Lotto 2, a destinazione d'uso ufficio, ha un accesso principale dall'atrio condominiale (ingresso contraddistinto come Int. B) e uno secondario dal vano scala condominiale di cui si rimanda all'art. 3 lett. c) dell'atto di compravendita in data 24/03/1970 n. 16941 di Rep. il quale stabilisce che lo stesso deve assolvere esclusivamente a funzioni di servizio.

Il bene, avente una superficie catastale pari a mq 623, occupa la porzione del piano terra dell'edificio esposta a Sud-Est con affacci preminenti su Mura di S. Chiara e su distacchi verso altri edifici a carattere prevalentemente residenziale.

L'unità immobiliare è composta da locali principali, collocati sui lati esterni, e da locali di servizio, disposti sui lati interni che affacciano sul cavedio, organizzati su un corridoio centrale che attraversa tutto l'immobile. Quanto sopra è meglio evidenziato nelle planimetrie di cui al presente documento.

Il bene è dotato di ascensore interno, in uso comune con il Lotto 1 (Int. A), che lo collega ai piani fondi; tale impianto non è più utilizzato da circa 20 anni.

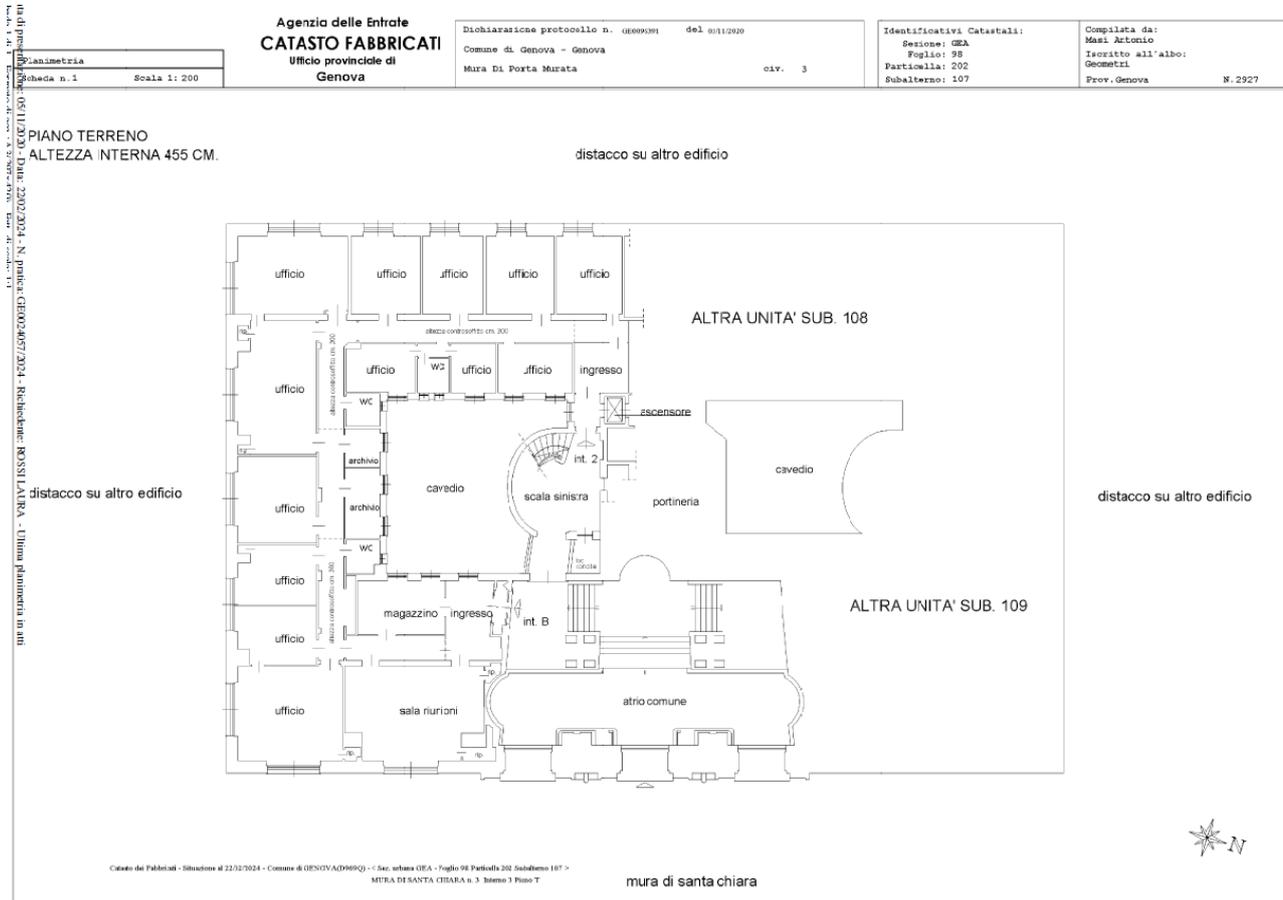
Entrambi i lotti sono dotati di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Lo stato manutentivo del Lotto 2 necessita di una revisione manutentiva generale.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE MURA DI SANTA CHIARA 3 INTERNO B

Catasto Fabbricati Sez. GEA Foglio 98 Particella 202 Sub.107

PLANIMETRIA



STRALCIO VISURA

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice:D969Q)
Catasto Fabbricati	Sezione GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: GEA Foglio: 98 Particella: 202 Sub.: 107

INTESTATO

1 AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI GENOVA sede in GENOVA (GE)	80007350103*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------	--------------------------

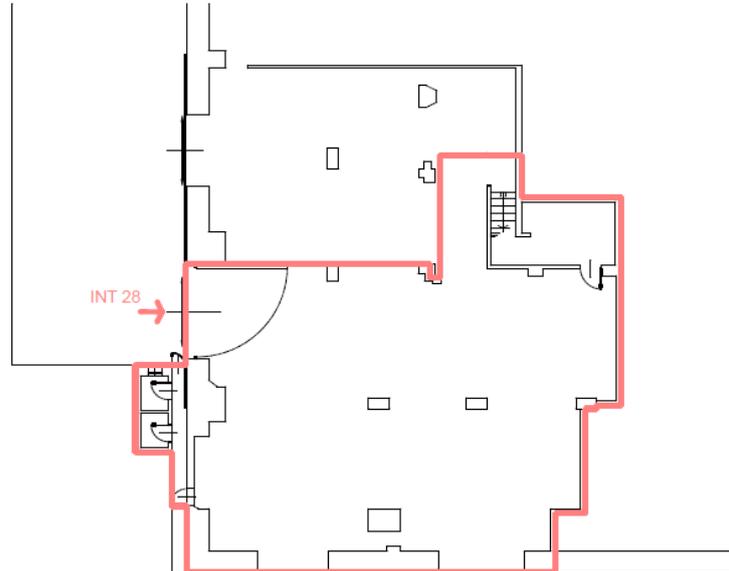
Unità immobiliare dal 25/10/2021

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	GEA	98	202	107	1		A/10	8	23 vani	Totale: 623 m²	Euro 19.005,61		
Indirizzo		MURA DI SANTA CHIARA n. 3 Interno B Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 84 - Particella 163
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 84 - Particella 205

12. PLANIMETRIA MURA DI SANTA CHIARA 7R - PIANO SECONDO SOTTO-STRADA

UNITÀ IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA CON L'INTERNO 28



SEZ GEA FG 98 MAPP 202

 SUB 84 - INTERNO 28 - Sup. mq 248

Via Mura di Santa Chiara 7R
PIANO S2



13. AUTORIMESSA MURA DI SANTA CHIARA 7R INTERNO 28

L'unità immobiliare ad uso autorimessa, avente una superficie catastale è pari a mq 248, è posta al piano secondo sotto-strada ed è esposta a Sud-Est del corpo di fabbrica condominiale.

Si accede all'autorimessa, posta sul retro del fabbricato, da Mura di Santa Chiara mediante una entrata di tipo carrabile dotata di cancello in ferro con apertura automatica.

Il bene ha un ulteriore accesso di tipo pedonale direttamente dal condominio mediante una scala interna di servizio.

Nello spazio ad uso autorimessa la presenza di più pilastri permette il posteggio, con relativa area di manovra indipendente, di cinque veicoli più uno, vincolato dalla movimentazione di altri mezzi. Quanto sopra è meglio evidenziato nelle planimetrie di cui al presente documento.

Il bene comprende altresì uno spazio ad uso magazzino e due piccoli servizi igienici con accesso indipendente; presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramento di accesso motorizzato realizzato con struttura in ferro e tamponamento in vetro, impianto di illuminazione con plafoniere e tubi a fluorescenza, impianto di adduzione acqua e relativo lavello a pozzetto.

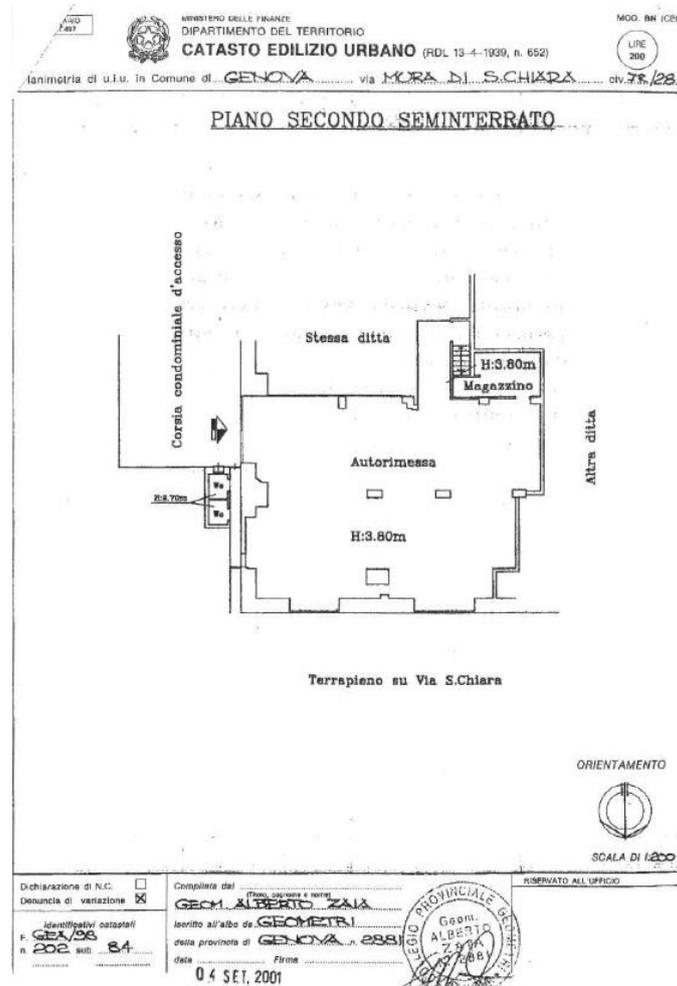
All'interno del locale passano alcune condutture condominiali.

Sono visibili tracce di umidità nei pavimenti e alla base di muri e pilastri; complessivamente lo stato manutentivo dell'unità può essere indicato come discreto, l'ultimo utilizzo dell'immobile risale all'anno 2014 circa.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE MURA DI SANTA CHIARA 7R INTERNO 28

Catasto Fabbricati Sez. GEA Foglio 98 Particella 202 Sub.84

PLANIMETRIA



STRALCIO VISURA

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice:D969Q) Sezione GENOVA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: gea Foglio: 98 Particella: 202 Sub.: 84

INTESTATO

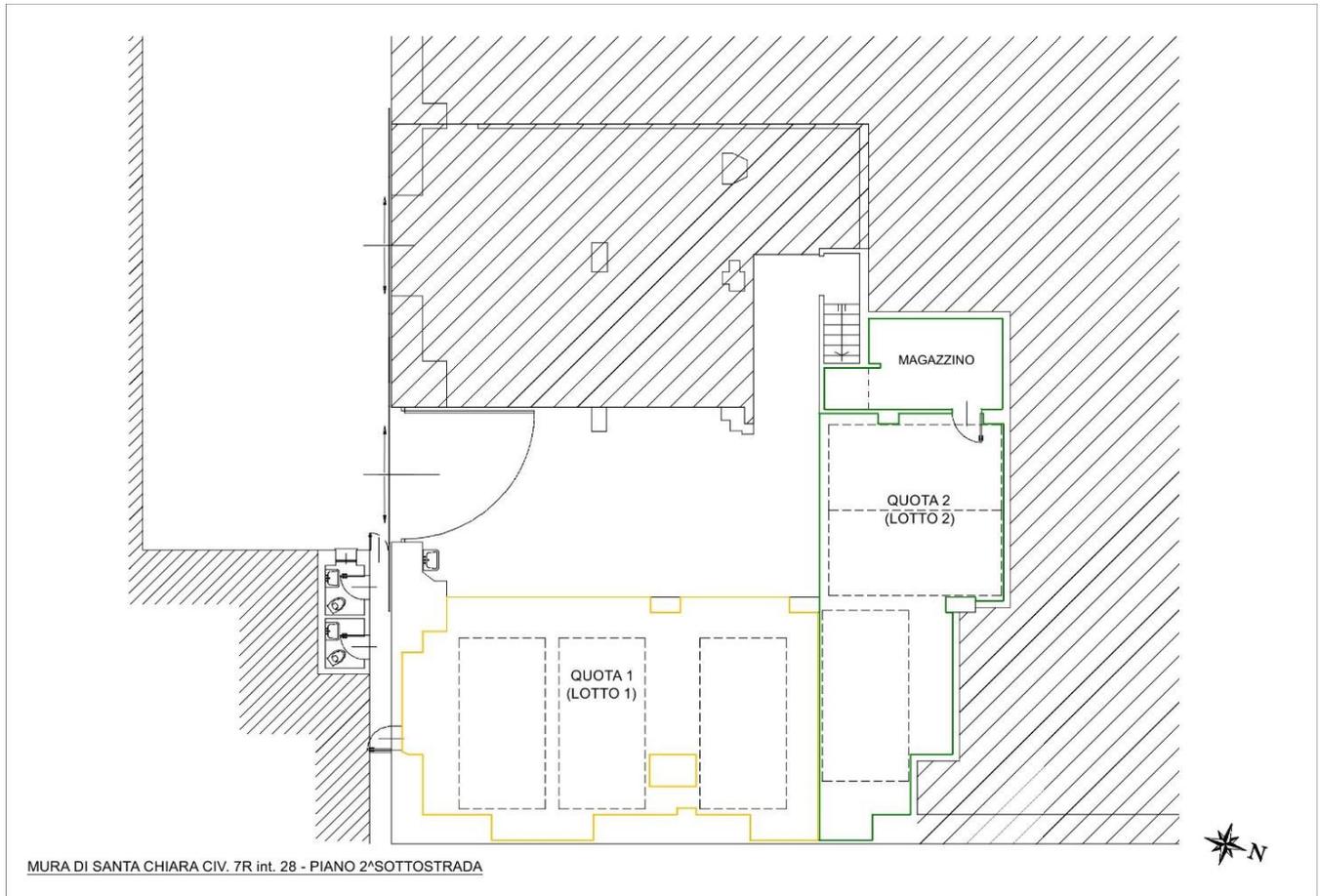
1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI GENOVA sede in GENOVA (GE)	80007350103*	(1) Proprietà 1000/1000
---	---	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 08/01/2021

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	GEA	98	202	84	1		C/6	6	219 m ²	Totale: 248 m ²	Euro 1.583,46	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2021 Pratica n. GE0000936 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 398.1/2021)
Indirizzo		MURA DI SANTA CHIARA n. 7R Interno 28 Piano S2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di immobile: stima n.1878 incarico 720 /2002										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 84 - Particella 163
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 84 - Particella 205

QUOTE AREE DI PARCHEGGIO RELATIVE AI LOTTI 1 E 2



BOZZA REGOLAMENTO UTILIZZO AUTORIMESSA

BOZZA DI REGOLAMENTO SULL'UTILIZZO DELL'AUTORIMESSA CON ACCESSO CARRABILE DAL CIVICO 7R INTERNO 28 DI MURA DI SANTA CHIARA IN GENOVA

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Forma oggetto del presente regolamento, l'utilizzo dell'autorimessa posta al piano secondo seminterrato dell'edificio residenziale contraddistinto con il civico 3 di Mura di Santa Chiara, della superficie catastale pari a mq. 248.

Si accede all'autorimessa, posta sul retro del fabbricato, mediante entrata di tipo carrabile, identificata al civico 7 rosso della medesima via, dotata di cancello in ferro dall'apertura automatica o direttamente dal condominio, mediante una scala interna di servizio.

L'autorimessa in questione consente il parcheggio, con relativa area di manovra indipendente, di n. 5 veicoli, più uno vincolato alla movimentazione di altri veicoli, come evidenziato nella planimetria allegata (A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

Fanno parte della sopra descritta unità immobiliare uno spazio ad uso magazzino e due piccoli servizi igienici con accesso indipendente.

Art. 2

Ciascun assegnatario è obbligato per la rispettiva porzione indivisa, acquistata o locata, ad osservare il presente regolamento in ogni sua parte.

Art. 3

All'interno della superficie sopra descritta, oltre alle parti comuni, sono individuate due distinte quote, come di seguito indicate:

- ✓ Quota 1 - superficie utile di parcheggio pari a mq. 75,73 - meglio evidenziata con il colore giallo nella planimetria allegato A, corrispondente a 570 millesimi;
- ✓ Quota 2 - superficie utile di parcheggio pari a mq. 51,83, oltre l'adiacente piccolo magazzino della superficie utile pari a circa mq. 10 - meglio evidenziata con il colore verde nella planimetria allegato A, corrispondente a 430 millesimi.

I millesimi di cui sopra sono stati individuati sulla base delle superfici utili di parcheggio di ciascuna quota e applicando un incremento, per il locale ad uso magazzino, di una percentuale pari al 10% della superficie utile di parcheggio.

PARTI COMUNI

Art. 4

Costituiscono parti comuni inalienabili ed indivisibili e devono essere mantenute efficienti a spese comuni:

- a. L'area di manovra, il passaggio pedonale e la scala interna dalla quale si accede alla scala condominiale di servizio, due piccoli servizi igienici con accesso indipendente;
- b. Le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso o al godimento comune, come ad esempio l'impianto luce e le condotte acque per lo smaltimento delle acque piovane, sistemi ausiliari per individuare la sosta, cartellonistica, telecamere, impianto di accesso e antifurto, porta di accesso all'autorimessa e porta di accesso al vano scale condominiale di servizio.

DIRITTI ED OBBLIGHI SULLE PARTI COMUNI

Art. 5

Il diritto di ciascun assegnatario sulle parti comuni è proporzionato al valore delle quote espresse in millesimi all'articolo 3 del presente regolamento.

Art. 6

Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento del proprio contributo alle spese da sostenere per la gestione dell'autorimessa, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi comuni.

Art. 7

Le parti comuni dell'unità autorimessa non sono suscettibili di divisione.

Art. 8

E' vietato ai singoli assegnatari del bene:

- a. ogni uso o godimento che possa arrecare pericolo o danno al bene stesso, alle relative parti comuni dell'autorimessa, al condominio in cui è ubicata;
- b. occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, per qualunque uso e scopo che non siano di reciproco interesse degli assegnatari, gli spazi ad uso comune;
- c. introdurre e collocare nell'unità autorimessa cose o veicoli che possano arrecare pregiudizio alla stessa, e/o ledere i diritti dell'altro soggetto utilizzatore

Ogni eventuale modifica, innovazione o realizzazione di opere non dovrà arrecare nessun pregiudizio o lesione alle parti comuni dell'autorimessa e/o dell'edificio, nonché ai diritti degli altri assegnatari.

In caso di attinenza delle stesse con la struttura portante, la stabilità e la sicurezza dell'immobile è prescritta la preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea del condominio di Mura di Santa Chiara ai sensi dell'art. 1120 del Codice Civile.

In caso assegnazione in locazione, gli interventi di cui sopra dovranno essere altresì soggetti al preventivo nulla osta della Proprietà;

Art. 9

E' fatto obbligo ad ogni singolo assegnatario:

- a. eseguire nella quota assegnata le opere e le riparazioni necessarie ad evitare pregiudizio alle parti comuni, condominiali ed alla proprietà dell'altro assegnatario;
- b. comunicare tempestivamente all'Amministratore:
 - I. ogni guasto che si verificasse presso la propria quota e dal quale possa derivare danno alle parti del condominio di Mura di Santa Chiara, fermo restando la sua responsabilità per i danni arrecati;
 - II. le proprie generalità ed il domicilio;

Art. 10

L'accesso agli spazi comuni con automezzi è consentito esclusivamente agli assegnatari delle due quote. Non è consentita la sosta degli automezzi negli spazi comuni, nemmeno per carico e scarico.

Art. 11

E' vietato nel modo più assoluto destinare i parcheggi ad uso diverso dal ricovero di moto, auto o altri veicoli in genere, in conformità alle disposizioni di legge vigenti e in particolare a quelle inerenti alla prevenzioni incendi.

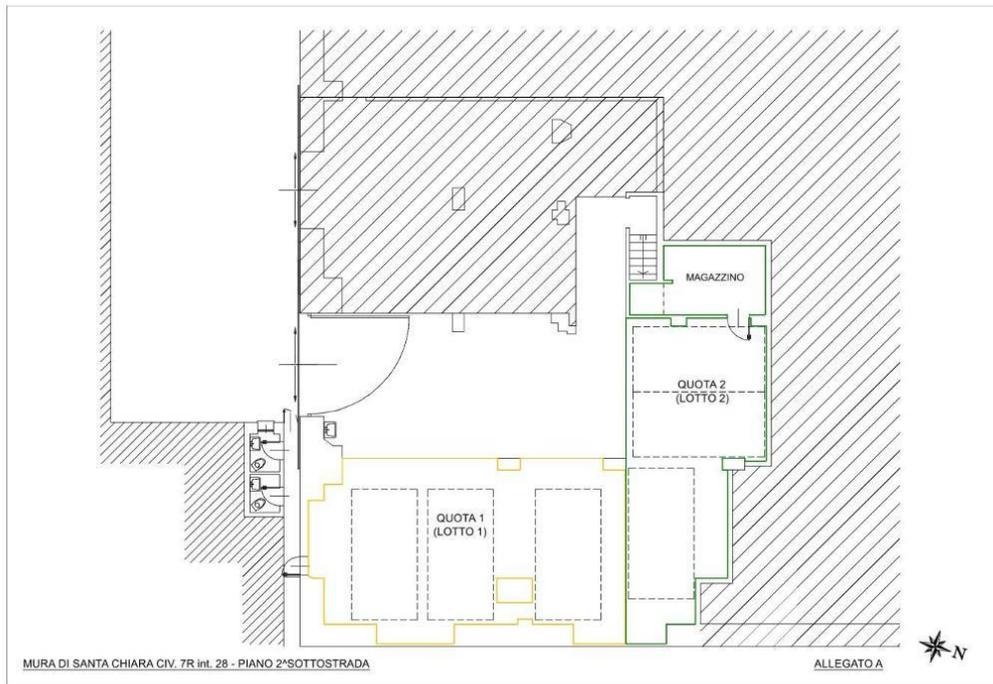
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 12

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra gli assegnatari delle due quote circa l'interpretazione e l'esecuzione delle norme del presente regolamento e l'attuazione di qualunque altra disposizione normativa, il foro competente è quello del Tribunale di Genova.

Art. 13

Per quanto non è specificatamente previsto nel presente regolamento, in quello del condominio, e per quanto non risulta in contrasto con le norme e le clausole del medesimo e degli atti di compravendita e/o di locazione delle due quote, si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile ed alle altre leggi vigenti in materia.



14. ART. 3 LETT. C) ATTO DI COMPRAVENDITA REP.16941 DEL 24/03/1970


 PROVINCIA DI GENOVA
 No 16941 di Rep. 1970, 24 Marzo
 COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI
 REPUBBLICA ITALIANA
 L'anno millenovecentosettanta, addì Ventiquattro del mese di Marzo
 in Genova, in una delle Sale del Palazzo ove hanno
 sede gli Uffici della Provincia; -----
 Avanti di me, Dott. Comm. GASTONE D'ARIN, Segre-
 tario Generale della Provincia di Genova ed alla pre-
 senza degli infrascritti testimoni, noti, idonei e
 richiesti : -----
 SONO COMPARSI
 - da una parte il Signor Dott. Comm. CARLO PASTORINO,
 nato a Genova il 9 febbraio 1925 ed ivi residente,
 nella sua qualità di Presidente della Giunta Provin-
 ciale di Genova, stipulante in esecuzione della deli-
 berazione infrascritta; -----
 - dall'altra parte i Signori : -----
 - Avv. EMANUELE CUSTO, nato a Genova-Bolzaneto il
 20 gennaio 1903 ed ivi residente, il quale dichiara
 di agire tanto in proprio che quale procuratore gene-
 rale dei propri fratelli e sorelle : CARLA vulgo CAR-
 LETTA CUSTO, nata a Genova-Bolzaneto il 16 gennaio
 1894 ed ivi residente -----

607619 - 5 MAR 1970
 ESATILE L. Que. Fond. e un. ha unita cento Ventidue mila / 100 (14.322.100)
 H.P. 1.200.000



[Handwritten signatures and stamps on the left side of the document]

- Ciascun proprietario dovrà astenersi da qualsiasi uso che possa arrecare pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti di esso, e nessuno degli appartamenti e locali facenti parte del caseggiato potrà essere adibito ad uso industria, ambulatori, sanatori, case di cura, gabinetti medici e di malattie contagiose, alberghi, pensioni, affitto di camere ammobiliate, agenzie di pegno e farne uso contrario alla tranquillità, alla decenza, al buon nome ed alla signorilità del caseggiato.

- I locali facenti parte del piano scantinato potranno essere adibiti sia ad abitazione che ad uffici o altro uso diverso, purchè non vi venga svolta industria qualsiasi e purchè gli altri usi non siano contrari alla tranquillità, alla decenza, al buon nome ed alla signorilità del caseggiato.

ART. 3°

La parte compratrice dichiara : -----

a)- di aver visto e visitato gli immobili oggetto della compravendita che riconosce essere di suo gradimento; -----

b)- di conoscere e di riconoscere per sè, suoi successori ed aventi causa, con l'obbligo di farlo accettare dagli stessi suoi aventi causa, il Regolamento di Condominio della casa con le disposizioni che

207

regolano i rapporti tra i condomini e le tabelle di riparto per la compartecipazione alle spese di ciascuna proprietà della casa stessa : quale regolamento trovasi allegato all'atto in data 22.12.1939 a rogito del Notaro Luigi Cassanello di Genova, con lo stesso trascritto il 3 gennaio successivo al reg. part. 2091 col n. 79; -----

c)- di conoscere e di riconoscere per sè, suoi successori ed aventi causa, come patto obbligatorio, che dovrà essere riportato in tutti i successivi atti di trasferimento, relativamente alla disciplina degli accessi al suddetto complesso immobiliare e sue pertinenze, che tutti i rapporti con i terzi dovranno svolgersi esclusivamente attraverso gli ingressi dell'atrio del portico costituiti dai portali distinti con le lettere A e B, ovvero attraverso l'ingresso diretto dall'esterno dal cancello civ.5 nero di Via Mura di Santa Chiara quanto ai locali in piano rialzato ed attraverso il cancello distinto col civ. n.7 rosso di Via Mura di Santa Chiara quanto al locale autorimessa posto in piano dei fondi ed annessa latrina, dovendo tutti gli altri accessi dalle parti comuni restare permanentemente chiusi ed assolvere unicamente ed esclusivamente funzioni di servizio.

ART. 4°

15. STRALCIO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE DEL 22/12/1939

L'art. 4 del vigente Regolamento di Condominio, tra gli altri, prevede i seguenti divieti/obblighi:

- *astensione da qualsiasi uso che possa arrecare pericolo di danno allo stabile e agli abitanti di esso;*
- *impossibilità di utilizzo degli appartamenti e dei locali a uso industria, ambulatorio, sanatorio, casa di cura, gabinetto medico di malattie contagiose, albergo, pensione, affitto di camere ammobiliate, agenzie di pegno;*
- *impossibilità di uso contrario alla decenza, al buon nome e alla signorilità del caseggiato;*
- *divieto di installazione di macchine di qualsiasi specie e motori;*
- *divieto di apposizione di insegne e targhe sulla facciata e nell'atrio di accesso, come pure nel vano delle finestre e sui vetri delle stesse, dischi indicatori od altro nelle scale e nei ripiani;*
- *divieto di modifica sia nel colore che nella forma delle porte di ingresso nelle scale e nell'atrio, come pure le finestre, nel perimetro esterno del caseggiato;*
- *divieto di coloritura delle persiane singolarmente. il restauro dovrà essere effettuato collettivamente in seguito a deliberazione dell'assemblea dei condomini;*
- *divieto di erigere costruzioni sui terrazzi, farvi opere tali da comprometterne la stabilità, la conservazione ed alternarne l'estetica;*
- *divieto di apposizione di varianti interne agli appartamenti che possano pregiudicare la stabilità dell'immobile e il buon funzionamento di tutti gli impianti;*
- *divieto di fare varianti agli immobili che possano modificarne l'estetica e la simmetria esteriore;*
- *divieto di subaffitto parziale dell'appartamento.*

16. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE DEL 22/12/1939



ART. 1.

I proprietari, nel comune interesse del godimento delle rispettive porzioni di stabili, si obbligano per sè e successori ed aventi causa nella proprietà e godimento delle porzioni di immobile rispettivamente da essi acquistati od a essi spettanti, (con obbligo in caso di vendita, cessione d'uso od affitto, di fare accettare i medesimi patti dai loro compratori, utenti, affittuari e simili) ad osservare i patti seguenti.

Si conviene espressamente che la comunione delle porzioni in condominio dovrà durare in perpetuo sin che dura la divisione dello stabile in diverse proprietà.

ART. 2.

Sono di proprietà comune indivisibili ed inalienabili a favore di tutti i condomini:

- a) l'area delimitata dai muri maestri (perimetrali) del caseggiato;
- b) il portico, l'atrio d'ingresso, il terrazzo di copertura del piano attico ove sono disposti i recipienti dell'acqua, gli anditi, le scale, la strada di accesso alle auto-

— 3 —

rimesse, la rete della fognatura, l'impianto di illuminazione dei locali comuni, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto ed in generale le altre parti costitutive dell'edificio, le opere e le installazioni e i manufatti che sono indispensabili alla conservazione o all'uso dell'edificio;

c) i locali destinati ad abitazione del portiere composto di vani 3, gabinetto, dispensa al piano rialzato, ed un locale scantinato presso l'ingresso di servizio;

d) gli impianti di riscaldamento centrale e dell'acqua calda ed i locali dove si trovano le caldaie ed il carbonile;

e) le colonne montanti dell'acqua potabile;

f) gli ascensori con tutti i macchinari relativi e i vani dove si trovano gli ascensori nonché i locali delle macchine.

g) il locale di raccolta della spazzatura;

I locali situati nei fondi del caseggiato, pur non avendo la proprietà dei tubi del termosifone e dell'impianto dell'acqua calda, hanno però la servitù di attraversamento degli stessi e quelle relative alla loro verifica e manutenzione e all'eventuale loro riparazione.

Le autorimesse, le cantine, il grande terrazzo al piano attico, sono gravati di servitù di passaggio per le eventuali visite manutenzioni, riparazioni ecc che potessero occorrere all'intercapedine, condotte di fumo e sfatatoi.

ART. 3.

L'entità delle rispettive quote di proprietà dei singoli partecipanti alla comunione è espressa in millesimi come meglio specificato nella seguente tabella:

— 4 —

<p>Piano scantinato (indiviso) millesimi 26,45</p> <p>Piano rialzato (indiviso) millesimi 111,60</p> <p style="text-align: center;"><u>SCALA SINISTRA</u></p> <p>1° Piano: N. 3 millesimi 36,15 » 4 » 24,10 » 5 » 25,—</p> <p>2° Piano: N. 6 » 44,20 » 7 » 17,50 » 8 » 25,90</p> <p>3° Piano: N. 9 » 45,10 » 10 » 16,40 » 11 » 25,90</p> <p>4° Piano: N. 12 » 34,65 » 13 » 27,25 » 14 » 25,90</p> <p>5° Piano: N. 15 » 46,45 N. 16 » 37,90</p> <p>Arretrato: N. 17 » 33,80 » 18 » 25,—</p> <p>Altana: N. 19 » 45,45</p>	<p style="text-align: center;"><u>SCALA DESTRA</u></p> <p>1° Piano: N. 2 millesimi 31,70 » 3 » 23,65</p> <p>2° Piano: N. 4 » 29,65 » 5 » 23,20</p> <p>3° Piano: N. 6 » 29,65 » 7 » 23,20</p> <p>4° Piano: N. 8 » 31,40 » 9 » 21,40</p> <p>5° Piano: N. 10 » 29,65 » 11 » 25,45</p> <p>Arretrato: N. 12 » 22,85 » 13 » 33,50</p> <p style="text-align: right;">Totale millesimi 1000,—</p>
---	---

N.B. - I valori proporzionali degli appartamenti int. 18 scala sinistra e int. 13 scala destra sono stati rispettivamente revisionati in mm. 28,83 e 29,67.

ART. 4.

Gli appartamenti dovranno essere adibiti esclusivamente ad uso abitazione; proibita comunque qualsiasi altra destinazione con la sola eccezione del piano rialzato e scantinato che potranno essere adibiti ad uso uffici.

Ciascun proprietario dovrà astenersi da qualsiasi uso che possa arrecare pericolo di danno allo stabile ed agli abitanti di esso; e nessuno degli appartamenti e locali facenti parte del caseggiato potrà essere adibito ad uso industria, ambulatori, sanatori, case di cura, gabinetti medici di malattie contagiose, alberghi, pensioni, affitto di camere ammobiliate, agenzie di pegno e farne uso contrario alla tranquillità alla decenza, al buon nome ed alla signorilità del caseggiato.

I locali facenti parte del piano scantinato potranno essere adibiti sia ad abitazione che ad uffici o altro uso diverso, purchè non venga svolta industria qualsiasi e purchè gli altri usi non siano contrari alla tranquillità, alla decenza, al buon nome ed alla signorilità del caseggiato.

E' vietato occupare anche temporaneamente in qualunque modo e per qualsiasi motivo i locali di uso e proprietà comune.

E' vietato l'istallazione negli appartamenti di macchine di qualsiasi specie e motori. L'eventuale istallazione di macchinari nei fondi dovrà essere preventivamente approvata dall'assemblea dei condomini, e fatta in modo da non arrecare danno alla stabilità del caseggiato o provocare tremolii o disturbi negli altri appartamenti, ed a condizione che non vengano impiantate industrie sporche, nocive e rumorose, ad eccezione di autorimesse ed annessi.

La sistemazione eventuale di vasi sui terrazzi dovrà essere fatta in modo da non arrecare danno al pavimento nè all'asfalto sottostante; essi non potranno eccedere il pe-

= 6 -

so di 100 Kg. per mq. e dovranno essere collocati in modo da non guastare l'estetica della casa e da non essere visti dalla strada.

E' vietato l'apposizione di insegne e targhe sulla facciata e nell'atrio di accesso, come pure nel vano delle finestre e sui vetri delle stesse, dischi indicatori od altro nelle scale e nei ripiani.

E' vietato modificare sia nel colore che nella forma le porte d'ingresso nelle scale e nell'atrio, come pure le finestre, nel perimetro esterno del caseggiato.

E' vietato la coloritura delle persiane singolarmente. Il restauro dovrà essere effettuato collettivamente in seguito a deliberazione dell'assemblea dei condomini (possibilmente ogni 5 anni).

E' vietato erigere costruzioni sui terrazzi, farvi opere tali da comprometterne la stabilità, la conservazione ed alterarne l'estetica.

E' vietato apportare varianti interne agli appartamenti che possano pregiudicare la stabilità dell'immobile e il buon funzionamento di tutti gli impianti.

E' vietato fare varianti agli immobili che possono modificarne l'estetica e la simmetria esteriore.

E' vietato il subaffitto parziale dell'appartamento.

E' vietato inaffiare i fiori sui poggioli durante le ore del giorno.

E' vietata la questua, la vendita ambulante, e qualsiasi raccolta di fondi a meno che non venga fatta dal Capo fabbricato per le opere assistenziali.

E' vietato gettare dalle finestre qualsiasi oggetto o materiale di rifiuto da qualsiasi lato del fabbricato o nel cortile.

Nelle cabine degli ascensori non potranno prender posto più di quattro persone; i bagagli dovranno essere trasportati sugli ascensori di servizio purchè il loro peso non ecceda i Kg. 300.

E' vietato al personale di servizio isolato, ai commessi, fattorini, operai, ecc. l'uso degli ascensori padronali.

Non potranno usufruire degli ascensori i ragazzi inferiori ai 12 anni non accompagnati da adulti; non potranno pure servirsene coloro che sono affetti da malattie infettive o contagiose.

E' vietato ai commessi di negozio, fattorini, ecc. il passaggio dalle scale.

I pacchi saranno consegnati nella portineria di servizio, oppure portati a domicilio servendosi dell'ascensore di servizio.

E' vietato sciorinare la biancheria e indumenti dalle finestre sulle 4 facciate del palazzo, e nell'interno delle verande. La biancheria stesa nei cortili non dovrà abbassarsi oltre il mezzanino delle finestre del piano sottostante.

E' permesso sbattere tappeti soltanto in conformità alle disposizioni fissate dai regolamenti municipali; ad ogni modo dalle ore 8,30 alle 10,30.

Per l'apposizione di targhette indicatrici agli ingressi del piano rialzato e scantinato destinati eventualmente ad uffici è necessario il permesso dell'Amministratore.

ART. 5.

La manutenzione della proprietà comune e la sorveglianza del caseggiato saranno affidate ad un Amministratore, che potrà essere anche estraneo al caseggiato, e a due Consiglieri scelti fra i condomini. Essi saranno nominati

ogni anno dall'Assemblea dei comproprietari. Dei tre componenti l'amministrazione, almeno due dovranno risiedere nel caseggiato. Essi durano in carica un anno, ma possono essere revocati in qualunque tempo dall'Assemblea. L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione entro 15 giorni. La carica dell'Amministratore è gratuita a meno che non venga diversamente stabilito dall'Assemblea.

Resta stabilito però che per gli anni 1940-41 l'Amministrazione del caseggiato sarà tenuta dall'incaricato dell'Impresa in qualità di Amministratore coadiuvato da due Consiglieri condomini.

ART. 6.

L'Amministratore è coadiuvato da due Consiglieri.

Esso provvede alle spese necessarie di custodia, di pulizia e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo entro il mese di aprile di ogni anno l'Amministratore compilerà il preventivo delle spese occorrenti durante l'esercizio dal 1° Aprile al 31 marzo dell'anno successivo ed il progetto di ripartizione fra i condomini di dette spese in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento; in difetto dalla Legge.

Tale progetto controfirmato dai due Consiglieri è sottoposto all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea dei condomini unitamente al bilancio consuntivo delle spese dell'esercizio precedente entro il mese di Aprile di ogni anno e dopo venti giorni dalla approvazione da parte dell'Assemblea ciascun condomino è tenuto a versare la sua

quota di contributo a costituire il fondo comune, per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa.

ART. 7.

L'Amministratore coadiuvato dai due Consiglieri inoltre provvede:

a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei Regolamenti.

b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;

c) all'assunzione ed al licenziamento del portiere, nonché alla sorveglianza del medesimo;

d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini;

e) a tutti gli atti che abbiano per iscopo la conservazione dei diritti comuni; a tal fine l'Amministratore in base a quanto disposto dalla Legge 10 gennaio 1935 N. 8 ha veste per rappresentare in giudizio il condominio sia pure come attore che come convenuto;

f) alla assicurazione del portiere contro gli infortuni ed alla assicurazione per gli ascensori sulla responsabilità civile;

g) all'assicurazione globale di tutto il fabbricato contro gli incendi, fulmini e danni a terzi;

h) all'accontamento annuale della corrispondente indennità di liquidazione del portiere sia mediante versamento da farsi su un libretto postale da intestarsi all'Amministrazione del caseggiato sia mediante Polizza di assicurazione.

ART. 8.

L'Amministratore in carica dopo l'approvazione del bilancio preventivo delle spese ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal pre-

sente Regolamento; farà richiesta di un primo anticipo per appartamento e ufficio per sopperire alle prime spese generali, e nel corso dell'esercizio richiederà quei successivi versamenti che si renderanno necessari per coprire le spese contemplate nel bilancio preventivo e per le altre spese che in seguito si rendessero necessarie come è previsto nel successivo capoverso del presente articolo.

L'Amministratore, anche se d'accordo col Consiglio non potrà ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica, qualora la spesa complessiva ecceda i limiti di Lire 2.000.

Lo stato di ripartizione, come sopra approvato dall'Assemblea e firmato dall'Amministratore, costituisce titolo che autorizza il procedimento per ingiunzione a norma di Legge 9-7-22 N. 1035 e del relativo Regolamento.

L'Amministratore potrà agire a sensi dell'articolo 17 della Legge 10 gennaio 1935/ N. 8 contro quei comproprietari che non pagassero le quote entro venti giorni della richiesta.

Non oltre il 15 ottobre l'Amministratore chiederà ai proprietari o affittuari uno speciale primo anticipo per l'acquisto del combustibile per il riscaldamento e successivamente chiederà gli altri versamenti che si renderanno necessari sia per coprire le spese inerenti a questo servizio, sia per sopperire alle spese generali, salvo conguaglio a bilancio definitivo approvato.

ART. 9.

L'Amministratore nel mese di aprile di ciascun anno dovrà rendere conto della sua gestione all'Assemblea dei condomini presentando per l'approvazione un dettagliato

bilancio consuntivo corredato da tutti i documenti giustificativi ed il relativo riparto, documenti che dovranno essere controfirmati anche dai due consiglieri funzionanti in questo caso come revisori dei conti.

ART. 10.

L'Amministratore d'accordo col Consiglio stabilirà le norme, gli orari, ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente Regolamento.

Le norme date dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri d'accordo col consiglio, sono obbligatori per tutti i condomini, salvo il reclamo alla Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso nei suoi diritti.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

ART. 11.

L'Amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro cassa di entrata e uscita;
- c) un elenco dei proprietari colle loro generalità ed indicazione del domicilio e residenza;
- d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino e un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

I libri di cui alle lettere a, b, c, devono essere vidimati in ogni pagina da un Consigliere.

ART. 12.

L'esercizio finanziario si chiude al 31 marzo di ogni anno.

L'Assemblea dei condomini si riunirà entro 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio e delibererà validamente a maggioranza di voti purchè siano intervenuti o rappresentati i due terzi del valore dell'edificio comune e almeno la metà dei partecipanti al condominio.

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

Nel caso che nella prima Assemblea non si raggiungessero le condizioni sopra indicate, che sono quelle prescritte dall'art. 24 della Legge 10 gennaio 1935 n. 8, si farà luogo a una seconda convocazione la quale delibererà in un giorno successivo ed in ogni caso non oltre 10 giorni dalla medesima, e la deliberazione sarà valida quando il numero degli intervenuti sia almeno di tre che rappresentino il terzo del valore dell'edificio comune.

Le deliberazioni concernenti la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive, il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite dalla Legge all'Amministratore, ovvero riparazioni straordinarie di notevole entità, devono però sempre essere adottate con la maggioranza stabilita dal secondo e terzo capoverso del presente articolo.

Le deliberazioni che abbiano per oggetto le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o redditizio delle cose comuni, come è stabilito dall'articolo 24 della Legge 10 gennaio 1935 n. 8, devono essere sempre adottate con una maggioranza che rappresenti i tre quarti del valore dell'edificio comune e i due terzi dei partecipanti al condominio.

— 13 —

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trascriversi sull'apposito registro.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea in conformità del presente Regolamento e della Legge obbligano anche le minoranze dissenzienti ed i non intervenuti o rappresentati, salvo quanto disposto dal terzo capoverso dall'art. 26 della Legge 10 gennaio 1935 n. 8.

Tutte le deliberazioni prese dalle Assemblee dovranno essere notificate ai condomini assenti.

Il diritto di voto di ciascun condomino è rappresentato dall'entità delle rispettive quote di comproprietà espressa in millesimi secondo la tabella di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

L'Amministratore d'accordo col Consiglio potrà altresì riunire i condomini in assemblea ogni qualvolta lo reputi necessario o gli sia stata fatta richiesta per iscritto da almeno dieci condomini.

ART. 13.

Le assemblee sono convocate dall'Amministratore mediante avviso individuale recapitato almeno dieci giorni prima a mezzo raccomandata od a mano con ricevuta.

L'Avviso deve contenere le indicazioni del luogo dell'adunanza, il giorno e l'ora, sia di prima che di seconda convocazione e della materia da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea.

I convenuti all'adunanza, trascorsi 15 minuti dall'ora fissata, nominano un presidente ed un segretario da scegliersi fra i presenti i quali hanno l'obbligo di firmare il verbale relativo.

Ogni condomino ha facoltà di farsi rappresentare all'Assemblea da altre persone facenti parte del condominio escluso l'Amministratore, mediante delega scritta anche

in calce all'avviso di convocazione.

Ogni quota di condominio non può avere che un solo rappresentante nell'Assemblea anche se per qualcuna di esse risultino proprietari più persone.

L'Amministratore che sia anche un condomino può prendere parte alle deliberazioni riflettenti il rendiconto della sua gestione o provvedimenti da lui presi od ordinati.

ART. 14.

Il portinaio viene nominato o licenziato dall'Amministratore previo accordo col consiglio ed ove reputi necessario, dietro deliberazione dell'Assemblea.

Il portiere dovrà eseguire tutti gli ordini che riceverà dall'Amministratore; verrà redatto un regolamento per determinare i doveri ed i diritti del portiere.

ART. 15.

Il caseggiato oltre che del termosifone è fornito anche dell'impianto per la fornitura dell'acqua calda che durante il periodo estivo (dal 1 luglio al 31 agosto) sarà erogata solo al mattino, salvo le eventuali varianti che in seguito potessero essere deliberate dall'Assemblea dei condomini.

Le spese relative alla fornitura e al consumo dell'acqua potabile saranno ripartite fra tutti gli utenti in base al consumo di ciascuno di essi rilevato dagli appositi contatori.

Le spese per la conservazione, riparazione e manutenzione delle cose comuni di cui all'art. 2 del presente Regolamento e le spese relative al portiere (stipendio, assicurazione, ecc.), all'illuminazione delle scale, portici, porti-

neria, anditi e passaggi nonchè quelle per l'assicurazione contro la responsabilità civile, verranno ripartite fra i condomini proprietari degli appartamenti nelle quote millesimali fissate nella tabella di cui all'art. 3.

Le spese riguardanti il telefono comune saranno ripartite in quote uguali per ogni singolo appartamento; però solo fra i comproprietari e loro aventi causa che non abbiano un telefono proprio in casa.

Le spese riguardanti la conservazione e la manutenzione dei terrazzi (lastrico solare) annessi a speciali appartamenti in conformità a quanto disposto dall'art. 563 nel Codice Civile, saranno ripartite per tre quarti tra tutti i condomini in parti proporzionali al valore delle rispettive loro quote di comproprietà espresse in millesimi, mentre l'altro quarto sarà ripartito fra i condomini che hanno l'uso esclusivo dei terrazzi in proporzione al valore delle loro quote di comproprietà sempre espresse in millesimi come risulta dalla tabella precedente.

ART. 16.

La spesa per la manutenzione ed esercizio dell'impianto di riscaldamento sarà ripartita in proporzione della superficie radiante posseduta da ciascun singolo appartamento o locale fra gli utenti (comproprietari od inquilini), tenuto conto dell'uniforme temperatura come è specificato nella seguente tabella, salvo il diritto dell'Amministratore di ripeterle dai relativi comproprietari nel caso di constatata inadempienza nei diversi pagamenti da parte del proprio affittuario.

La manutenzione e la riparazione delle piastre radianti e delle diramazioni interne delle tubazioni (colonne), saranno a carico esclusivo di ogni utente, come risulta dalla tabella seguente:

Piano scantinato indiviso millesimi 51,90		Piano rialzato indiviso millesimi 123,18	
SCALA SINISTRA		SCALA DESTRA	
App.ti interni 3	millesimi	App.ti interni 2	millesimi
» 4	» 33.86	» 2	» 27.40
» 5	» 22.72	» 3	» 20.05
» 6	» 19.60	» 4	» 24.84
» 7	» 35.60	» 5	» 19.53
» 8	» 13.02	» 6	» 25.44
» 9	» 22.25	» 7	» 19.91
» 10	» 35.43	» 8	» 24.03
» 11	» 12.76	» 9	» 19.99
» 12	» 21.65	» 10	» 32.62
» 13	» 30.11	» 11	» 22.97
» 14	» 19.65	» 12	» 31.18
» 15	» 22,25	» 13	» 35.30
» 16	» 47.17		
» 17	» 34.15		
» 18	» 37.16		
» 19	» 28.50		
»	» 85.78		
Totale complessivo		Totale complessivo	
»		» 1000.00	

Nessuno potrà aumentare nè diminuire la superficie radiante installata nei propri locali.

Il calorifero verrà di massima attivato il 15 novembre e sarà spento il 31 marzo successivo ma potrà essere anticipato o ritardato, quando prima o dopo nei termini anzidetti, la temperatura media esterna non fosse superiore ai 10° e quando venisse richiesta dalla maggioranza degli utenti.

Non è consentita la rinuncia al riscaldamento e solo gli appartamenti che resteranno sfitti o inabitati per l'intera stagione invernale, cioè per tutto il periodo di funzionamento dei caloriferi, godranno della riduzione del 60 % delle spese relative.

Sarà previsto in tal caso, alla piombatura di tutti i radiatori dell'appartamento non abitato, a richiesta del proprietario mediante lettera raccomandata all'Amministrazione del caseggiato entro il primo settembre.

Qualora però in qualunque tempo della stagione i radiatori venissero messi in azione, il proprietario non potrà più godere della suaccennata riduzione.

Il bilancio della gestione del riscaldamento sarà discusso in apposita assemblea alla quale saranno invitati tutti gli utenti, siano essi comproprietari o semplici affittuari, i quali tutti saranno responsabili del pagamento delle rispettive quote salvo il diritto dell'Amministratore di ripeterle dai relativi comproprietari nel caso di inadempienza nei diversi pagamenti da parte del proprio affittuario.

ART. 17.

Le spese di consumo di energia, manutenzione, riparazioni, licenze, verifiche, ecc. inerenti all'esercizio degli ascensori saranno a carico dei singoli appartamenti nelle proporzioni di cui appresso:

PIANI SERVITI	QUOTE PERCENTUALI				
	<i>Ascensori SCALA SINISTRA</i>			<i>Ascensori SCALA DESTRA</i>	
	Padronale	1.o Servizio	2.o Servizio	Padronale	Servizio
<i>P. Rialzato</i>	—	—	4.00	—	5.02
<i>Primo</i>	8.70	8.99	6.78	10.95	8.53
<i>Secondo</i>	10.60	12.02	9.05	13.20	11.40
<i>Terzo</i>	12.40	15.17	11.42	15.50	14.40
<i>Quarto</i>	14.30	18.25	13.75	17.85	17.35
<i>Quinto</i>	16.20	21.27	16.00	20.10	20.15
<i>Sesto</i>	17.90	24.30	18.40	22.40	23.15
<i>Settimo</i>	19.90	—	20.60	—	—
	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Detti millesimi saranno ripartiti per ogni appartamento esistente a ciascun piano in parti uguali.

ART. 18.

Il piano scantinato, contribuirà soltanto nelle spese di illuminazione dell'ingresso secondario, servizio di portineria e relativo telefono del caseggiato. Inoltre parteciperà alle altre spese di sua pertinenza a termini di legge e al pagamento della quota di riscaldamento, nonché del consumo dell'acqua calda e fredda.

ART. 19

I fondi saranno esclusi da tutte le spese di ordinaria Amministrazione; parteciperanno soltanto alle altre spese (riparazioni, acqua, ecc.) spese di loro diretta pertinenza ripartite in quote uguali fra gli utenti.

ART. 20.

Per quanto non è contemplato nel presente Regolamento dovranno essere osservate le disposizioni del Codice Civile e della Legge 10 gennaio 1935 N. 8.

ART. 21.

Il presente Regolamento e le sue eventuali modificazioni, nonché le deliberazioni di nomina e di revoca dello Amministratore saranno a norma di Legge comunicate per copia all'Associazione della Proprietà Edilizia, per conoscenza degli interessati.

17. SPESE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALI

Le spese annue ordinarie di amministrazione condominiale relative ai millesimi 111,60 di proprietà di Città Metropolitana di Genova sono stimate in complessivi € 28.500,00, di cui euro 17.500,00 circa di spese consumo gas, rapportate a mm. 138,67 di riscaldamento.

RILEVAZIONE 2023										
PROPRIETARIO	INTERNO	POTENZE INSTALLATE	N° CORPI SCALDANTI	MILLESIMI REALI	MILLESIMI DEL REGOLAMENTO CONDOMINIO	POTENZE (**)	MILLESIMI (**)	COEFF. DI RIDUZIONE	POTENZE RICALCOLATE CON COEFF. DI RIDUZIONE	MILLESIMI PROPOSTI
PROVINCIA DI GENOVA	1/2 S 1 D	103.869	59	140,19	123,18	103.869	135,51	0,00%	103869,00	138,67

Stralcio tabella millesimi di riscaldamento approvati con Assemblea Straordinaria del 13/02/2024.

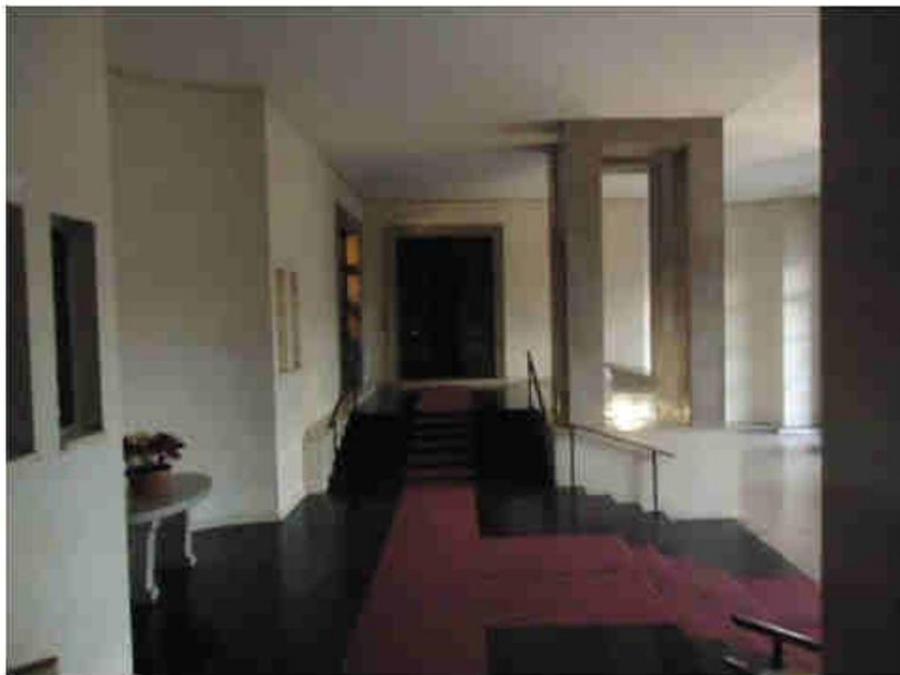
Il Condominio ha deliberato in data 29/11/2023 che: “eventuali modifiche agli impianti interni dovranno essere preventivamente comunicate all'amministratore e che, a proprie spese, il Condomino, che le ha apportate, dovrà provvedere alla revisione delle tabelle millesimali come da Regolamento di Condominio”.

18. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viste degli esterni da Mura di S. Chiara



Atrio monumentale



LOTTO 1 – Interno A



LOTTO 2 – Interno B



Accesso all'autorimessa



Interni autorimessa

