

14. Regolamento supercondominio e riparti millesimali

Allegato "D" all'atto
N. rep. 136228 N. racc. 32744

657

Regolamento del Supercondominio "I Giardini di Concesio"

Il presente Regolamento viene redatto dalla quale soggetto promotore dell'iniziativa immobiliare denominata "I Giardini di Concesio", iniziativa realizzata in forza delle Concessioni Edilizie n. 79 del 14/12/2007, 81 del 14/12/2007 e 45 del 15/5/2009 rilasciate dal Comune di Concesio (BS).

L'area nella quale è realizzato il complesso si colloca in fregio alla Strada Statale Brescia - Val Trompia, nel Centro abitato di Concesio, all'altezza dell'incrocio con la laterale via Mazzini.

Il contenuto del presente Regolamento, il cui testo viene allegato a tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari costituenti il Complesso immobiliare, forma parte integrante degli atti stessi, e le specifiche norme contrattuali e regolamentari in esso contenute dovranno essere portate a conoscenza ed espressamente accettate dai futuri acquirenti, in caso di trasferimento della proprietà o di costituzione di altri diritti reali.

Art. 1 - Definizioni

Nel documento i termini in grassetto hanno il seguente significato:

- **Super condominio**: figura giuridica costituita, in base alla vigente normativa, dall'insieme dei **Partecipanti**;
 - **Partecipanti**: i Condomini e gli Edifici che fruiscono degli spazi e servizi comuni indicati agli artt. 3, 4 e 5 del presente Regolamento;
- nelle planimetrie e nelle tabelle allegate i **Partecipanti** sono identificati con le seguenti sigle:

Acom	Condominio commerciale
Bcom	Edificio commerciale
Ccom	Condominio commerciale
Dcom	Condominio commerciale, direzionale e residenziale
Alb	Edificio destinato a struttura alberghiera
Banca	Edificio destinato ad attività bancaria
Aconv	Condominio residenziale (edilizia convenzionata)
Bconv	Condominio residenziale (edilizia convenzionata)
Alib	Condominio residenziale
Blib	Condominio residenziale
C	Condominio residenziale
D	Condominio residenziale
E	Condominio residenziale
F	Condominio residenziale

Regolamento Supercondominio - v. 10/02/2010

Pagina 1 di 8

458

- **Condomini:** i Partecipanti Acom, Ccom, Dcom, Aconv, Bconv, Alib, Blib, C, D, E, F;
- **Edifici:** i Partecipanti Bcom, Alb e Banca
- per **Assemblea di secondo livello**, la riunione in sessione ordinaria o straordinaria dei rappresentanti dei Partecipanti (per i Condomini di norma l'Amministratore o, nei casi previsti dall'art. 6 un Proprietario delegato dalla Assemblea; per gli Edifici il Proprietario o un suo delegato);
- **Assemblea:** la riunione in sessione ordinaria o straordinaria dei proprietari delle unità immobiliari costituenti i singoli Condomini partecipanti;
- **Proprietari:** i titolari dei diritti di proprietà sui singoli Edifici o sulle unità immobiliari, collocate all'interno dei vari Condomini;
- **Amministratore Coordinatore:** la persona nominata dalla Assemblea di secondo livello come da art. 8 del presente Regolamento, cui è delegata la gestione e la rappresentanza del Super-condominio;
- **Amministratore;** la persona eletta da ciascun Condominio, cui è delegata la gestione e la rappresentanza del Condominio stesso;
- **Utilizzatore:** la persona fisica o giuridica che ha a disposizione una o più unità immobiliari all'interno di un Condominio o Edificio (di norma il Proprietario o l'Affittuario);
- **Promoter:** la Società Concesio Soluzione Casa spa titolare delle Autorizzazioni Amministrative per la realizzazione degli immobili.

Art. 2 - Costituzione ed attività del Super condominio

Il Super-condominio denominato "I giardini di Concesio" è condominio di secondo livello, costituito tra

- n. 3 Condomini (identificati in planimetria e nelle tabelle millesimali allegate con "Acom", "Ccom" e "Dcom") aventi prevalente destinazione commerciale e direzionale;
- n. 1 Edificio (identificato con "Bcom") avente destinazione commerciale;
- n. 1 Edificio destinato ad albergo (identificato con "Alb");
- n. 1 Edificio destinato a Banca (identificato con Banca); partecipa esclusivamente alle spese per i parcheggi a raso sulla piazza antistante gli edifici commerciali e per i parcheggi interrati sottostanti;
- n. 8 Condomini a destinazione abitativa (identificati con "Aconv", "Bconv", "Alib", "Blib", "C", "D", "E", "F");

Ciascun Condominio, sia commerciale che abitativo, è dotato di proprio Regolamento per la gestione dei costi di specifica pertinenza, e di un proprio Amministratore secondo le norme di legge.

Per gli edifici non configurabili come Condomini in quanto di proprietà di un unico soggetto, partecipano al Super-condominio i rispettivi Proprietari.

Il presente Regolamento disciplina il godimento, l'uso e la manutenzione di ciò che risulta essere di proprietà o interesse comune a tutti i Partecipanti, ed in particolare:

- l'uso e la manutenzione delle parti comuni;

459

- l'uso e la manutenzione di ogni altro bene o elemento individuato o individuabile come di utilità comune;
 - i servizi prestati e favore di tutti i **Partecipanti**;
 - l'uso e la manutenzione di ogni elemento che in futuro, per nuove disposizioni di legge, o per sopravvenute modificazioni strutturali od organizzative del complesso, divenisse di fatto bene od utilità comune a tutti i **Partecipanti**;
 - l'uso e la manutenzione di ogni altro elemento che l'**Assemblea di secondo livello** decidesse in futuro di gestire mediante le regole portate dal presente documento.
- L'elencazione di cui sopra è da intendersi come esemplificativa e non tassativa.
E' esclusa la possibilità per il **Super-condominio** di esercitare qualsiasi tipo di attività avente carattere promozionale e/o di coordinamento delle attività commerciali, anche se a favore dei soggetti che lo costituiscono, ed anche se ciò dovesse essere espressamente richiesto da uno o più **Partecipanti** e/o deliberato dalla **Assemblea di secondo livello**.

Art.3 - Parti e beni di uso comune

A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, si individuano come parti di uso comune

- le aree a parcheggio, sia a raso che al piano interrato, non assegnate in proprietà o in uso esclusivo ai singoli **Edifici o Condomini**;
- la piazza su cui si affacciano gli edifici a destinazione commerciale;
- il canale di convogliamento delle acque reflue, dal tratto successivo ai sifoni Firenze dei singoli condomini, sino al collettore di deflusso;
- le cabine ENEL;
- i beni mobili e gli arredi collocati negli spazi comuni, funzionali all'utilizzo degli stessi;
- le strutture, gli impianti, i manufatti e quanto altro realizzato o da realizzarsi sulle aree predette al fine di garantirne la funzionalità in rapporto all'uso cui sono destinate;

Art. 4 - Servizi comuni

A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, si individuano come servizi comuni

- i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e dei beni comuni identificati all'art. 3;
- i servizi di illuminazione delle aree di uso comune o poste a carico del Super-condominio in forza di convenzione con la P.A.
- i servizi di vigilanza e controllo, attuati sia mediante la presenza di personale appositamente preposto, sia mediante sistemi centralizzati di videosorveglianza e/o di allarme;
- le coperture assicurative relative alla responsabilità giuridica derivante dalla proprietà, conduzione e/o messa a disposizione delle aree e beni comuni;
- le eventuali spese relative alla cura delle aree verdi, delle strade e dei parcheggi a raso, nell'ipotesi in cui, in sede di cessione al Comune delle stesse, l'obbligo di manutenzione fosse posto a carico degli utilizzatori.

Regolamento Supercondominio - v. 10/02/2010

Pagina 3 di 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

460



Art. 5 – Servizi a favore dei soli edifici commerciali

Le aree a parcheggio, realizzate nella piazza su cui si affacciano gli edifici commerciali, ed al piano interrato sottostante la stessa, sono destinate al servizio dei soli esercizi commerciali.

Tali aree non possono essere pertanto utilizzate come parcheggio da parte dei residenti negli edifici a destinazione abitativa, e la loro accessibilità può essere temporalmente limitata nell'arco della giornata, in base alle decisioni assunte da parte degli operatori commerciali.

Le spese di cura e manutenzione di dette aree, comunque coordinate dal Supercondominio, sono poste a carico

- degli Edifici e Condomini che si affacciano sulla piazza (Acom, Bcom, Ccom, Dcom) per la parte dei parcheggi interrati;
- degli Edifici e Condomini che si affacciano sulla piazza (Acom, Bcom, Ccom, Dcom) e dell'edificio Alb per la parte dei parcheggi a raso sulla piazza;

Le spese relative ai parcheggi di cui sopra, in deroga ai principi generali di riparto del presente Regolamento, vengono ripartite in base alle specifiche tabelle (Tabella C per i parcheggi a raso e Tabella D per i parcheggi interrati).

Art. 6 - Deroga parziale ai diritti correlati alla piena proprietà dei parcheggi interrati

Premesso che parte dei parcheggi interrati sono ceduti in proprietà a singoli Partecipanti, al fine di una gestione razionale ed omogenea degli spazi è fatto divieto ai Proprietari:

- di delimitare in qualsiasi modo le aree di parcheggio di proprietà privata;
- di evidenziare mediante diverse colorazioni o bordature i parcheggi di proprietà privata rispetto a quelli di proprietà condominiale.

A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, non potranno pertanto essere realizzate tramezzature, apposte cordonature di delimitazione, cancelletti o paletti di inibizione all'accesso al posto auto, apposte scritte sui muri, ecc.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi, anche privati, per garantire il rispetto di quanto sopra, verrà curata e gestita dal Supercondominio, anche per conto dei singoli Proprietari, contestualmente alle manutenzioni effettuate sui parcheggi condominiali, con successivo riaddebito delle spese di competenza come da tabella D.

Art. 7 - Deroga parziale ai principi di ripartizione millesimale delle quote di proprietà

In base al principio di contribuzione alle spese dai singoli Partecipanti, in diretta correlazione con l'effettiva fruizione dei servizi, le deroghe alla piena proprietà di cui all'art. 6 del Regolamento, comportano



461

- l'utilizzo di una specifica tabella per la ripartizione delle spese relative ai parcheggi sulla piazza (Tabella C), e delle spese relative ai parcheggi interrati (Tabella D)
 - l'attribuzione in capo ai soli edifici commerciali (Acom, Bcom, Ccom, Dcom, Alb, Banca) delle quote di superficie dei parcheggi interrati e/o a raso sulla piazza, nel calcolo delle tabelle millesimali generali di proprietà (Tabelle A).
- La ripartizione millesimale delle proprietà dei parcheggi interrati, per ogni diversa esigenza, è riportata nella Tabella B.

Art. 8 - Modalità di pagamento delle spese

I costi afferenti la gestione e la manutenzione sia ordinaria che straordinaria di spazi e strutture comuni, sono riaddebitati dal Super-condominio ai singoli Edifici e Condomini in base alle tabelle millesimali allegata al presente regolamento.

Ogni Partecipante è tenuto al versamento delle somme, dallo stesso complessivamente dovute, come deliberate dalla **Assemblea di secondo livello**

L'Amministratore di ciascun Condominio provvede al riaddebito secondo le quote spettanti a ciascun Proprietario, tenendo comunque indenne il Super-condominio da ogni contenzioso, mancato o ritardato versamento connesso al rapporto con i Proprietari.

Per la quota di spese degli Edifici rispondono direttamente i relativi Proprietari.

Termini e modalità di pagamento delle quote saranno definiti di volta in volta dalla **Assemblea di secondo livello**.

Il mancato utilizzo dei servizi, degli impianti e/o degli spazi comuni non esonera il Partecipante dall'obbligo di contribuire alle spese comuni.

Art. 9 - Norme che regolano la gestione degli spazi comuni

Obiettivo prioritario della gestione delle parti comuni è il mantenimento del massimo livello di decoro, pulizia e sicurezza delle aree, al fine di valorizzare il complesso immobiliare nel suo insieme. Non è ammessa la rinuncia o l'opposizione, da parte di singoli Partecipanti, ai servizi essenziali di cui sopra.

Nessun Utilizzatore può destinare, neppure temporaneamente, a proprio uso esclusivo o prevalente nessuna parte degli spazi di uso comune; l'eventuale autorizzazione all'uso temporaneo, formalmente concessa da parte dell'Amministratore Coordinatore o dell'Assemblea di secondo livello, su istanza dell'interessato, deve in ogni caso prevedere un equo compenso per l'uso.

Non può essere prevista nessuna forma di usucapione o altro consolidamento di diritti legati all'uso abituale e/o continuativo.

I singoli Partecipanti non possono eseguire nessuna opera che modifichi l'architettura esterna del Complesso immobiliare, che possa compromettere il funzionamento degli impianti comuni o danneggiare altre unità immobiliari.

Ciascun Partecipante deve eseguire nei locali di sua pertinenza le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Partecipanti; deve comunque comunicare per tempo all'Amministratore Coordinatore i guasti agli impianti di sua pertinenza ed in

462

genere i fatti che possano recare danno alle parti comuni. I danni causati dalle omissioni e dal ritardo nella denuncia sono a carico dell'inadempiente.

Art. 10 – Amministrazione e gestione del Super-condominio

Il **Super-condominio** è gestito e rappresentato, anche in giudizio, da un **Amministratore Coordinatore**, nominato dalla **Assemblea di secondo livello**, secondo le norme, le modalità e con l'attribuzione degli stessi diritti, doveri e poteri, previsti dal Codice Civile per gli Amministratori di condominio (artt. 1106, 1130 e segg. C.C.).

L'**Amministratore** di uno o più Condomini può essere nominato anche alla carica di **Amministratore coordinatore**.

In tal caso, al fine di superare l'oggettiva convergenza di interesse tra il votante e il candidato, nella **Assemblea di secondo livello** di nomina, il voto spettante al **Condominio**, viene espresso da un **Proprietario** appositamente delegato dalla **Assemblea**.

Il **compenso** per l'**Amministratore Coordinatore** viene deliberato dalla **Assemblea di secondo livello**.

Art. 11 – Assemblea

Ogni **Condominio** è rappresentato nell'**Assemblea di secondo livello** esclusivamente dal proprio **Amministratore** o da un suo delegato. I **Proprietari** non hanno diritto di voto né di partecipazione alle **Assemblee di secondo livello**.

Gli **Edifici** sono rappresentati in assemblea dai rispettivi **Proprietari** o da un loro delegato.

L'**Amministratore** che sia anche **Amministratore Coordinatore** viene sostituito, nelle **Assemblee di secondo livello**, da un **Proprietario** delegato dalla **Assemblea**, al fine di garantire la pluralità delle espressioni di voto.

L'assemblea ordinaria del Super condominio viene convocata almeno una volta l'anno, entro il mese di aprile, per l'approvazione del rendiconto consuntivo dell'esercizio precedente, l'approvazione del piano di spesa dell'esercizio in corso e la nomina in conferma o sostituzione dell'**Amministratore Coordinatore**.

L'**Assemblea di secondo livello** può essere inoltre convocata ogni volta se ne ravvisi l'opportunità, secondo le norme e le previsioni del Codice civile in materia di assemblea condominiale.

I voti in **Assemblea di secondo livello** vanno conteggiati in base ai millesimi di cui alla **Tabella A**.

Art. 12 – Modifiche al Regolamento

Le norme di cui agli artt. 2 (esclusione dell'esercizio di attività promozionali o di coordinamento commerciale), 5 (fruizione dei servizi per gli esercizi commerciali e diritto di rinuncia per l'albergo), 6 (deroga parziale ai diritti correlati alla piena proprietà

463

dei parcheggi interrati), 7 (deroga parziale ai principi di ripartizione millesimale delle quote di proprietà), 9 (impegno al mantenimento del massimo livello di decoro) e 15 (norme transitorie), aventi natura contrattuale, possono essere modificate dalla Assemblea dei Condomini solo con il consenso unanime di tutti gli aventi diritto di voto.

Le altre norme del presente regolamento, aventi natura regolamentare, possono essere modificate dalla Assemblea di secondo livello con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 C.C.

Art. 13 – Natura contrattuale di alcune norme del Regolamento

Le norme aventi natura contrattuale richiamate all'art. 12, si intendono costitutive di servitù in quanto modificano gli ordinari criteri di fruizione degli spazi comuni e le relative norme di partecipazione alle spese. Pertanto il Regolamento deve costituire parte integrante dei contratti traslativi o costitutivi di diritti reali sulle unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale, e deve essere accettato dagli acquirenti o beneficiari dei diritti reali sulle unità stesse. Il mancato rispetto della norma di cui al presente articolo comporta la costituzione di una responsabilità solidale in capo al Cedente, per tutte le obbligazioni economiche, e per eventuali sanzioni, che siano riferibili al Cessionario (nuovo Proprietario).

Art. 14 – Richiamo alle norme del Codice Civile sui condomini

Il **Super-condominio** è regolato per quanto attiene le proprie modalità organizzative e le proprie attività in genere dalle norme di cui agli artt. da 1117 a 1139 del Codice Civile, relative ai condomini.

Art. 15 – Norme transitorie

Il **Promoter** si riserva il diritto di procedere alla nomina di un **Amministratore coordinatore** di propria fiducia, che rimarrà in carica per il primo biennio dalla data di costituzione del **Super-condominio**. Il compenso per l'**Amministratore coordinatore**, così nominato sarà comunque a carico dei **Partecipanti**.

Nei primi due anni dalla data di costituzione del **Super-Condominio**, il **Promoter** si riserva il diritto di apportare al presente **Regolamento** tutte le modifiche ed integrazioni regolamentari che si rendessero necessarie per adeguare le norme in esso contenute ad eventuali sopravvenute esigenze, o a diversi modelli organizzativi costatati come opportuni o necessari nel corso del periodo.

In deroga a quanto sopra, non potranno essere oggetto di modifica unilaterale daparte del promoter le previsioni di cui agli art. 6 (deroga parziale ai diritti correlati alla piena proprietà dei parcheggi interrati) e 7 (deroga parziale ai principi di ripartizione millesimale delle quote di proprietà).

469

Entro lo stesso termine biennale, le tabelle millesimali potranno essere rettificare dal Promoter in forza del presente articolo, solo nel caso di constatate oggettive divergenze tra le superfici lorde di pavimento effettivamente realizzate, e quelle previste sulla base degli elaborati progettuali (utilizzate per la creazione delle tabelle allegate).

Le modificazioni introdotte saranno notificate a tutti i Partecipanti mediante raccomandata con A.R. e non richiederanno approvazione da parte della Assemblea di secondo livello.

Con la firma del presente documento si intende conferita procura speciale al Promoter per l'effettuazione delle modifiche di cui sopra. L'approvazione espressa delle variazioni apportate al regolamento, da parte di ogni singolo Partecipante, ritenuta eventualmente necessaria a norma di legge, deve intendersi data con la sottoscrizione ed accettazione del presente documento.

Allegati

- 1) **Allegato A:** planimetria generale del condominio con individuazione dei corpi di fabbrica costituenti il Super-condominio.
- 2) **Allegato B:** planimetria con individuazione delle aree e parti comuni.
- 3) **Tabella A:** tabella millesimale generale valida sia per il riparto spese generali che per il voto in assemblea.
- 4) **Tabella B:** tabella di suddivisione delle aree di proprietà privata da quelle di proprietà comune per i parcheggi interrati.
- 5) **Tabella C:** tabella millesimale per le spese relative ai soli parcheggi interrati e relative pertinenze (ascensori).
- 6) **Tabella D:** tabella millesimale per le spese relative ai soli parcheggi interrati, a raso (piazza) e relative pertinenze.

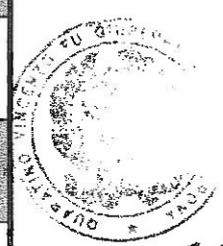


465

TABELLA "A"

Determinazione della quota millesimale generali

spazio	descrizione della unità immobiliare	sp	sp virt.	perfezione esterne	perfezione interne virt.	interessi virt. esclusiva	interessi virt.	percezioni (calcolati su base millesimale)	park riservati virtuale	terrazze virtuali	sup. affittiva totale	sup. virtuale totale	millesimi di pertinenza
Acom	commerciale + direzionale	3.132,00	3.132,00	359,00	35,90	653,00	426,50	2.033,16	1.018,59	194,40	7.989,16	4.825,38	82,073
Bcom	commerciale (unica unità)	4.338,00	4.338,00	1.082,00	109,20	720,00	360,00	2.565,57	1.282,78	-	8.705,57	6.086,99	103,565
Ccom	commerciale (escluso ed. autonomo banca)	609,00	609,00	-	-	253,00	127,50	383,15	188,57	-	1.257,15	933,07	15,870
Dcom	commerciale + direzionale	2.295,00	2.295,00	250,00	25,00	1.425,00	712,50	1.031,54	825,77	61,40	5.926,64	3.919,67	66,968
Alb	albergo	9.601,00	9.601,00	1.250,00	125,00	2.780,00	1.394,00	309,73	48,01	-	11.145,73	8.386,01	142,294
Banca	banca	700,00	700,00	459,00	45,90	392,00	191,00	484,73	247,37	-	2.014,73	1.174,17	19,971
Acom	43 appartamenti in edilizia convenzionata	3.116,74	3.116,74	946,77	94,68	2.255,65	1.127,83	-	-	304,17	7.183,33	4.512,08	76,744
Bcom	40 appartamenti in edilizia convenzionata	3.229,69	3.229,69	1.450,00	145,00	2.176,69	1.088,20	-	-	300,22	7.717,27	4.835,08	78,858
Alb	26 appartamenti in edilizia libera	2.032,51	2.032,51	-	-	2.061,92	1.020,93	-	-	943,90	5.690,23	3.802,63	63,378
Blib	26 appartamenti in edilizia libera	2.735,87	2.735,87	-	-	2.174,53	1.087,29	-	-	897,42	5.767,87	4.000,84	68,045
C	26 appartamenti in edilizia libera	2.032,41	2.032,41	-	-	2.181,82	1.090,91	-	-	948,17	5.812,40	3.982,95	67,404
D	43 appartamenti in edilizia libera	3.994,38	3.994,38	1.398,10	139,81	3.112,10	1.556,05	-	-	300,65	9.182,23	5.578,87	94,890
E	22 appartamenti in edilizia libera	2.314,28	2.314,28	916,90	91,69	1.792,51	896,31	-	-	919,41	5.882,20	3.456,06	59,793
F	30 appartamenti in edilizia libera	2.314,28	2.314,28	769,45	76,95	1.726,25	863,13	-	-	919,41	5.729,59	3.439,13	58,478
Total		40.865,16	40.865,16	4.867,02	486,70	23.824,48	11.912,35	7.444,87	3.818,08	1.724,65	89.414,79	58.793,84	1.000,00



Handwritten signatures and a gavel icon.



467

TABELLA "B"

**Tabella di separazione delle aree di pertinenza individuale dalle aree comuni
- parcheggi interrati e parcheggi a raso -**

Identificativo del lotto in planimetria	superficie	Incidenza millesimale
186	85,500	
187	275,110	
188	211,120	
189	6,140	
190	197,280	
191	148,920	
192	392,150	
193	365,300	
194	316,350	
195	150,870	
196	130,010	
197	436,450	
198	55,150	
199	31,660	
200	1.408,750	
201	31,790	
202	62,750	
203	331,600	
204	142,210	
205	147,840	
206	577,920	
Totale parcheggi comuni	6.494,870	603,178
Edificio Acom - tot	853,000	93,635
Edificio Bcom - tot	720,000	79,035
Edificio Ccom - tot	255,000	27,992
Edificio Dcom - tot	1.425,000	156,424
Banca	362,000	39,737
Totale parcheggi piano interrato	9.198,870	1.000,000

Determinazione della superficie virtuale di pertinenza (mediante calcolo millesimale) dei parcheggi comuni

Ulteriore superficie dei parcheggi interrati in uso esclusivo agli edifici commerciali e banca		
	superficie	millesimi da tabella D
Edificio Acom	1.565,102	284,830
Edificio Bcom	1.974,951	359,417
Edificio Ccom	302,641	55,077
Edificio Dcom	1.271,337	231,368
Banca	380,838	69,308
Superficie totale degli spazi comuni a park interrati	6.494,870	1.000,000

Ulteriore superficie dei parcheggi sulla piazza in uso esclusivo agli edifici commerciali, banca e albergo		
	superficie	millesimi da tabella C
Edificio Acom	468,053	240,077
Edificio Bcom	590,621	302,888
Edificio Ccom	90,506	46,414
Edificio Dcom	380,201	194,975
Banca	113,892	58,406
Albergo	306,727	157,298
Superficie totale dello spazio a park sulla piazza	1.950,000	1.000,000

Superficie complessiva attribuita su base proporzionale		
	superficie	millesimi
Edificio Acom	2.033,155	273,095
Edificio Bcom	2.565,572	344,609
Edificio Ccom	393,147	52,808
Edificio Dcom	1.851,538	221,836
Banca	494,730	66,462
Albergo	306,727	41,200
Superficie totale del park riservato al commerciale	7.444,870	1.000,000

TABELLA "C"

Determinazione delle quote millesimali per le spese relative ai parcheggi sulla piazza.

codice	descrizione delle unità immobiliari	eto	sup. vit. (*)	pertinenze esterne	pertinenze esterne vit.	intranisti/ vani accessori	intranati vit.	terrazze/ portici/ logge	terrazze vit.	sup. effettiva totale	sup. virtuale totale	millesimi di pertinenza
Acorn	commerciale + direzionale	3.152,00	3.152,00	359,00	35,90	853,00	428,50	972,00	194,40	5.336,00	3.806,80	240,027
Bcom	commerciale (unica unità)	4.538,00	4.338,00	1.082,00	108,20	720,00	380,00			6.140,00	4.806,20	302,852
Ccom	commerciale (esclusa banca)	609,00	609,00			255,00	127,50			864,00	736,50	46,414
Dcom	commerciale + direzionale	2.295,00	2.295,00	250,00	25,00	1.425,00	712,50	307,00	61,40	4.277,00	3.093,90	194,976
Banca	banca	700,00	700,00	466,00	46,60	382,00	181,00			1.520,00	926,80	59,408
Alb	albergo	6.801,00	2.040,90	1.250,00	37,50	2.788,00	418,20			10.839,00	2.498,00	157,298
Totale		17.895,00	13.134,30	3.309,00	252,40	6.403,00	2.225,70	1.279,00	255,80	28.978,00	15.868,20	1.000,00

(*) le s. l. virtuali sono considerate al 100% per gli edifici commerciali che si affacciano direttamente sulla piazza, ed al 30% per l'albergo che fruisce in modo indiretto del parcheggio

669

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signatures and initials]

671

TABELLA "D"

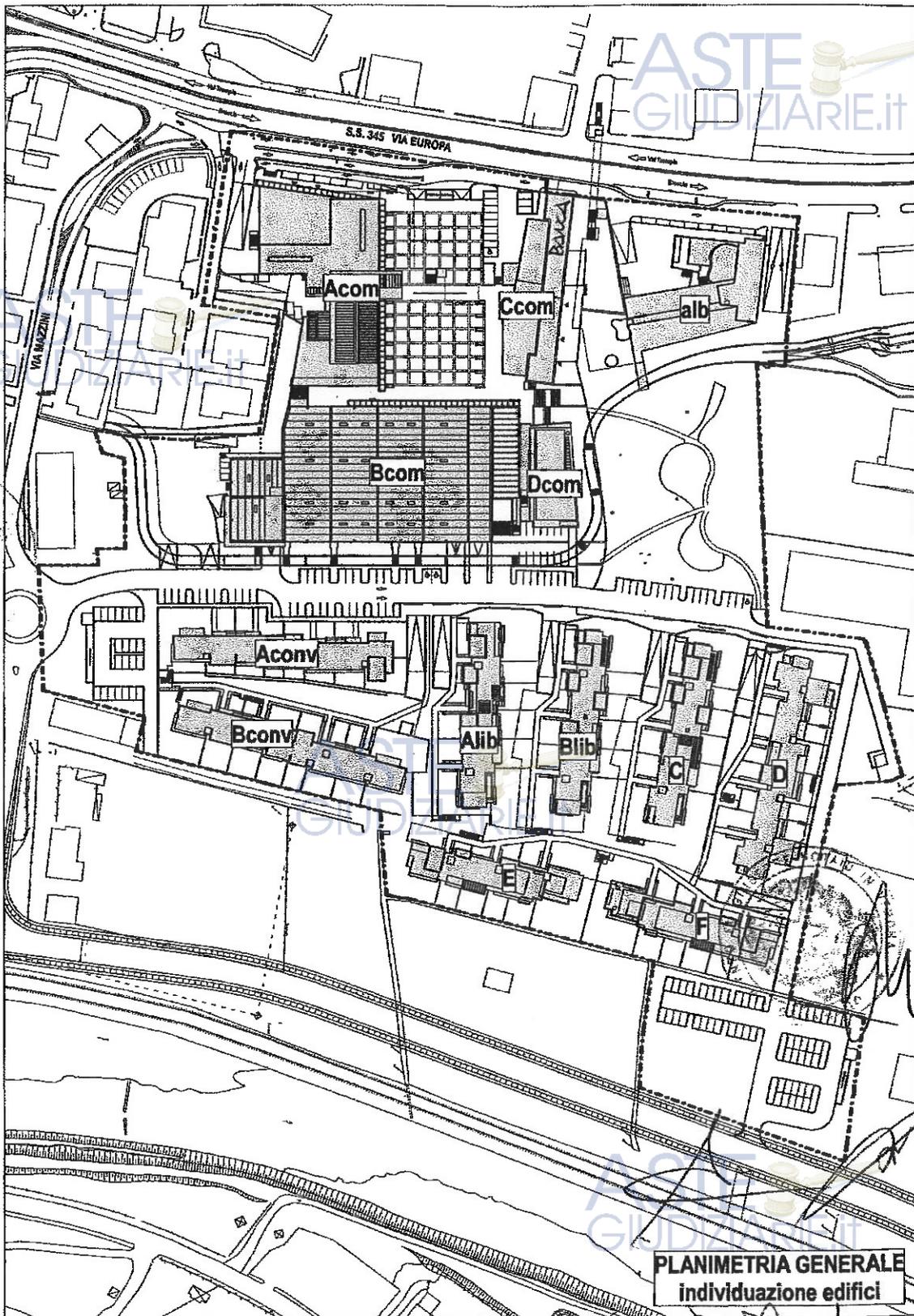
Determinazione delle quote millesimali per le spese relative ai parcheggi interrati

codice	descrizione della unità immobiliare	slp	slp virt. (*)	portineria esterne	portineria sistemi vit.	interrati/vani accessori	interrati virt.	terrazzi/porchii/logge	terrazzi virt.	sup. affettiva totale	sup. virtuale totale	millesimi di pertinenza
Acom	commerciale + dirazionale	3.152,00	3.152,00	559,00	35,50	653,00	628,50	972,00	194,40	5.335,00	3.808,90	204,630
Bcom	commerciale (unica unità)	4.338,00	4.338,00	1.082,00	108,20	720,00	360,00			6.140,00	4.806,20	359,417
Ccom	commerciale (esclusa banca)	609,00	609,00			255,00	127,50			664,00	736,50	55,077
Dcom	commerciale + dirazionale	2.295,00	2.295,00	250,00	25,00	1.425,00	712,50	307,00	81,40	4.277,00	3.093,90	231,969
Banca	banca	700,00	700,00	459,00	45,90	362,00	181,00			1.520,00	926,80	60,308
Totale		11.094,00	11.094,00	2.149,00	214,90	3.815,00	1.807,50	1.279,00	255,80	18.137,00	13.372,20	1.000,00



ALLEGATO A

473



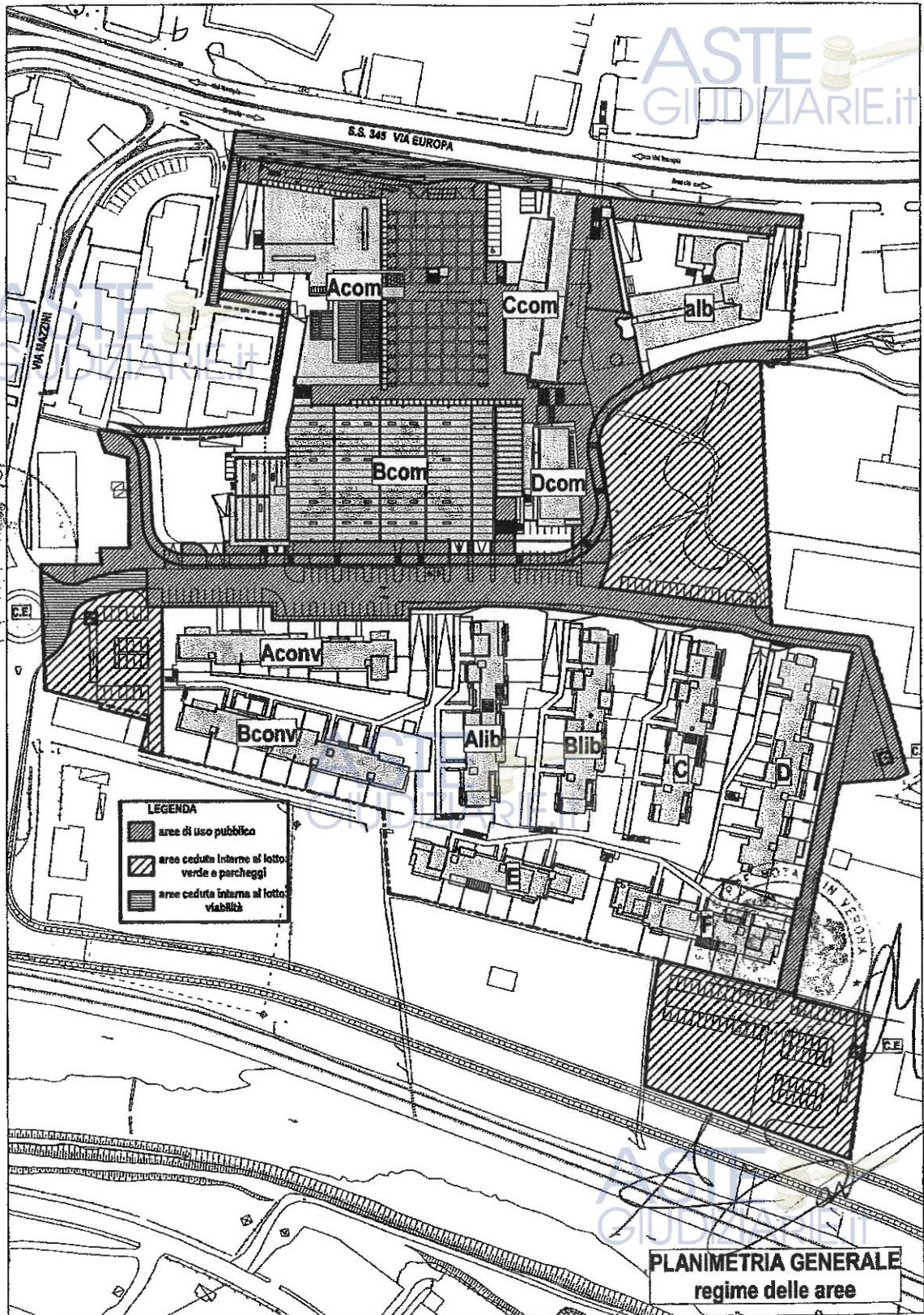
ASTE GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA GENERALE
individuazione edifici

[Handwritten signature]

ALLEGATO B

475



ASTE GIUDIZIARIE.it

Spaut

687

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Scheda n. 2
Scala 1:500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
BRESCIA

Modellazione protocollata n. 484042 del 25/12/09
Piantina da n. 1. v. in Comune di Comerio
Via Europa

43° 18'

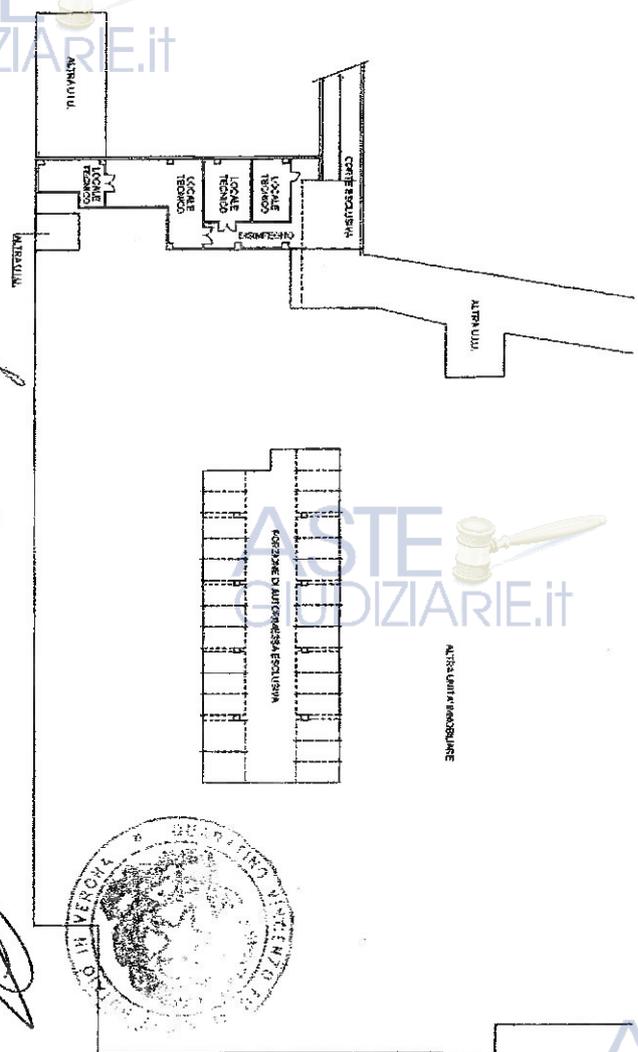
Identificativa Catastale:
Foglio: M2
Particellari: 21
Subalterno: 22

Completata da:
Geometri Marco
Geometri all'Albo:
Prof. Brescia

N. 3947

Scheda 2/2

PIANO INTERRATO
H=2,80



Massimo Colosio
Stefano Johnson



ASTE GIUDIZIARIE.IT