MARCA DA BOLLO

1

PROTOCOLLO USCITA
N° 1023/2067/97 DEL 1/11/99

MUNICIPIO DI PALERMO

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

IL SINDACO

VISTA l'istanza assunta agli atti di questo Ufficio in data 06.05.96 prot.5454, prodotta dal Sig. FINOCCHIO Giuseppe, n.q. di A.U. della "Immobiliare G. Finocchio & C. S.a.s.", con sede in Palermo, Via G.le Domenico Chinnici n.24, tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità ai sensi dell'art.3 della L.R. 17/94 del complesso edilizio sito in Via Generale Domenico Chinnici dal civ.24 al civ.48 e Via Tommaso Marcellini dal civ.8 al civ.8/m; ==========

VISTA la nota prot.3743 del 03.07.97 di questa Ripartizione, con la quale sono stati puntualizzati i motivi per cui non poteva essere rilasciata la certificazione richiesta; ==========

VISTA l'istanza di sollecito dell'iter procedurale per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, assunta al protocollo di questa Ripartizione n.19833 del 18.12.98, presentata dal Sig. Finocchio Giuseppe n.q., a seguito della sospensiva del T.A.R.S. sull'ingiunzione di pagamento degli oneri concessori emessa da questa Ripartizione con prot.

n.5527 del 03.07.98; ==========

VISTO l'atto di concessione edilizia n.715 del 30.12.82 rilasciato al Sig. Schillaci Onofrio n.q. di A.U. della "Edilizia 2000 S.p.A." a seguito di parere favorevole espresso dalla C.E.C., sull'originario progetto nella seduta del 23.02.82;

Tale concessione riguarda la costruzione in area destinata dal P.R.G. a Centro di Quartiere (v. art.31 N. di A. P.R.G. 1962), di un complesso edilizio costituito da sette (7) corpi di fabbrica denominati A-B-C-D-E-F e G così composti: ==========

corpi A e B, collegati a terrazzo, destinati a civile abitazione, composti da piano cantinato, destinato a box, piano terra (parzialmente rialzato nel solo edificio B), sei (6) piani tipo e parziale settimo piano; ==========

corpo "C", destinato a negozi, composto da piano cantinato e piano terra; ==========

corpi "D" ed "E", destinati ad uffici pubblici, composti da piano cantinato, destinato a deposito, piano terra, quattro (4) piani tipo ed ulteriori tre piani sporgenti rispetto ai piani sottostanti;

corpo "F", destinato ad uffici pubblici, composto da piano cantinato, piano terra e due (2) piani tipo e corpo "G", destinato a consultorio, composto

da piano cantinato e piano rialzato; i suddetti piani cantinati sono tra loro collegati essendo estesi quasi per l'intero lotto. ==========

La concessione suddetta prevede inoltre la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di una guardiola per il portiere"; ====

VISTO l'atto di concessione edilizia n.379 dell'11.09.90 rilasciato al Sig. Finocchio Michele, n.q. di legale rappresentante della Società Finocchio Michele & C. S.a.s., a seguito di parere favorevole espresso dalla C.E.C. sul relativo progetto di variante nella seduta del 04.03.86 per opere consistenti in "nuovo studio planivolumetrico dei corpi di fabbrica denominati A-B-C e G: ========

corpi "A" e "B" composti da piano cantinato, comune ad entrambi, destinato a box, piano terra destinato a negozi, sette (7) piani tipo e parziale ottavo piano, destinati a civile abitazione; ==========

per i corpi "C" e "G", una diversa distribuzione interna al piano terra"; ==========

VISTO l'atto di integrazione alla predetta concessione edilizia n.379 del 11.09.90, emesso in data 15.10.93, con il quale viene specificato che la concessione medesima si intende essere stata rilasciata sia per il completamento di tutto il

complesso edilizio, e quindi dei corpi denominati A-B-C-D-E-F e G, sia per le opere in variante relativamente ai soli corpi denominati A-B-C-G; ==

VISTI gli atti d'Ufficio dai quali risulta che in data 10.12.91 e 02.06.92 la C.E.C. ha espresso parere favorevole al progetto di variante, proposto con istanza assunta al protocollo d'Ufficio n.4679 del 17.07.91, per opere consistenti nella eliminazione di un piano sporgente, nell'aumento degli interpiani da mt.2,70 a mt.3,20, ferma restando l'altezza massima di mt.22,90, con conseguente riduzione del volume per gli edifici "D" ed "E"; ==========

VISTI gli atti d'Ufficio dai quali risulta che in data 30.11.94 la C.E.C. ha espresso parere favorevole al progetto di variante, proposto con istanza assunta al protocollo d'Ufficio n.8460 del 22.11.93 per opere consistenti: ==========

- in una diversa distribuzione interna del piano cantinato, comune all'intero complesso, ferma restando l'area vincolata a parcheggio e nella realizzazione al suo interno, di una zona soppalcata con altezza di mt.2,70, da destinare ad uffici privati; ==========

- in una diversa distribuzione interna ai vari

piani in elevazione degli edifici denominati A e B;

VISTA la nota n.6394 del 23.11.95 con la quale questo Ufficio ha attestato che la variante proposta con l'istanza del 17.07.91 prot.4679, relativamente alla quale la C.E.C. ha espresso parere favorevole nelle sedute del 10.12.91 e 02.06.92, e la variante proposta con l'istanza del 25.11.93 prot.8460 su cui la C.E.C. ha espresso parere favorevole nella seduta del 30.11.94, rientrano tra quelle di cui all'art.15 della L.N.47/85 (varianti in corso d'opera) e per le stesse non è previsto il rilascio delle relative concessioni; ==========

VISTO l'atto di trasferimento del Tribunale di Palermo Sezione Fallimentare del 21.07.90, registrato a Palermo il 07.08.90 al n. 8163 con il quale il Giudice Delegato Dott. L. Razete trasferisce alla "Società Immobiliare Finocchio Michele & C. S.a.s", in persona del suo legale rappresentante A.U. Sig. Finocchio Michele, un lotto di terreno edificatorio esteso mq.9421, ricadenti nel Fg.57 del N.C.T. del Comune di Palermo particelle 352-640-742-745-747-647-650 e 741, comprensivo del progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 23.02.82 e relativa

concessione edilizia n.715 del 30.12.82 e successivo progetto di variante approvato dalla C.E.C. nella seduta del 04.03.86 e relativa concessione edilizia n.379 dell'11.09.90; ==========

VISTI gli atti d'Ufficio dai quali risulta che la Società ha mutato la propria ragione sociale da "IMMOBILIARE FINOCCHIO MICHELE e C. S.a.S." a "IMMOBILIARE FINOCCHIO GIUSEPPE e C. S.a.S., giusta atto ai rogiti del Notaio Renato Caruso di Palermo del 24.10.96, registrato a Palermo il 12.11.96 al n.6079-2A; ==========

VISTI gli atti d'Ufficio dai quali risulta che la superficie destinata a parcheggio, estesa complessivamente mq.3578,83 e posta parte al piano terra e parte al piano cantinato (come da planimetria allegata all'atto di asservimento, ai sensi dell'art.18 della L. 765 del 06.08.67 e dell'art.2 della L. 122 del 24.03.89), è stata vincolata ai sensi dell'art.40 della L.R. 19 del 31.03.72, con atto per scrittura autenticata dal Notaio Renato Caruso di Palermo il 26.07.90, Rep. 31876, registrato a Palermo il 27.07.90 al n.2895 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 27.07.90 ai nn.30497/22993 e che con il medesimo atto è stato posto anche il vincolo ai sensi

dell'art.50 delle N. di A. del P.R.G.. ==========

Il suddetto atto sostituisce il precedente rogato dal Notaio Salvatore D'Ippolito del 15.10.82, Rep.21420 registrato a Palermo il 18.10.82 al n.9467 e trascritto alla Conservatoria di RR.II. di Palermo il 26.10.82 ai nn.39660/32981; ==========

VISTO il certificato rilasciato dalla Rip.ne Statistica e Censimenti - Serv. Toponomastica dal quale risulta che: ==========

- l'accesso alle unità immobiliari adibite ad abitazione è ubicato in Via Generale Domenico Chinnici n.34; ==========

- l'accesso ai negozi è ubicato in Via Generale Domenico Chinnici dal civico 28 al civ.32/c e dal civ.36 al civ.48 ed in Via Tommaso Marcellini dal civ.8 al civ.8/d; ==========

- l'accesso all'edificio "D", destinato ad uffici pubblici, è ubicato in Via Tommaso Marcellini n.8/g; ==========

- l'accesso all'edificio "E", destinato ad uffici pubblici, è ubicato in Via Tommaso Marcellini n.8/h; ==========

- l'accesso all'edificio "F", destinato ad uffici pubblici, è ubicato in Via Tommaso Marcellini n.8/l; ==========

- l'accesso al piano cantinato è ubicato in Via Generale Domenico Chinnici n.24 e Via Tommaso Marcellini nn.8/e e 8/m; ==========

- l'accesso al corpo "G", destinato a consultorio, è ubicato in Via Generale Domenico Chinnici n.26;

- l'accesso al parcheggio posto a piano terra è ubicato in Via Tommaso Marcellini nn.8/f, 8/i e 8/l; ==========

VISTO il certificato di verifica n.8 del 30.01.92 rilasciato dalla Rip.ne Urbanistica, relativo al certificato di allineamento stradale n.1 del 24.02.78; ==========

VISTE le copie delle ricevute di avvenuta dichiarazione al N.C.E.U., prot.31660 del 29.02.96, dalle quali risulta che tutte le unità immobiliari dichiarate ubicate in Via Generale Domenico Chinnici e Via Tommaso Marcellini, sono riportate alla partita n.204412, in testa alla Società "Immobiliare Finocchio Michele & C. S.a.s." Fg.149, P.lla 374 dal sub.1 al sub.217 (i subb.1-2-5-28-32-47-64-81-106-108-122-131-140-216 e 217 sono beni comuni non censibili, mentre risultano soppressi i subb.11-12, i subb. dal 96 al 105 e il sub.116 per variazione catastale a seguito dell'ultimo progetto di variante proposto ed approvato dalla C.E.C. in

data 30.11.94); ==========

VISTE le copie dei contratti di fornitura idrica per nuovo allacciamento nn.17129601 e 17129701 (usi non domestici) e 17129501 (usi domestici urbani) tutti del 29.05.92 stipulati con l'Azienda Municipalizzata Acquedotto, dai quali si evince che gli immobili in argomento sono allacciati alla rete idrica cittadina con presa in Via Tommaso Marcellini dirimpetto al civ.37; ==========

VISTA l'autorizzazione alla immissione in fognatura n.289 del 04.08.94 rilasciata dalla Ripartizione Manutenzione, dalla quale risulta che l'immobile in oggetto è allacciato alla fognatura dinamica comunale di Via Generale Domenico Chinnici; =======

VISTO il certificato di collaudo delle strutture in c.a., rilasciato dall'Ing. Michelangelo Bonomolo (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo n.2286) depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 09.05.94 al n.12350 ai sensi dell'art.7 della L. 1086 del 05.11.71; ======

VISTO il certificato di conformità delle strutture in c.a. n.12350/94 del 27.05.94 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art.28 della L. 64 del 02.02.74; ==========

VISTE le calcolazioni sul contenimento termico ai

sensi della L. 10/91, prodotte con istanza assunta al protocollo di questo Ufficio n.6240 del 24.05.96; ==========

VISTA la dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi dell'art.9 della L. 46/90 con la quale la Ditta GI.SA. di Sansone Giovanni, con sede in Palermo Via Bernini n.61, attesta che gli impianti elettrici, negli immobili in argomento, sono stati realizzati nel rispetto della sopracitata legge e dei suoi regolamenti d'attuazione; ==========

VISTO il certificato di prevenzione incendi prot.20408 del 23.11.92, relativo agli edifici ed ascensori, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo; ==========

VISTO il certificato di prevenzione incendi prot.12181 del 17.04.96, relativo alle autorimesse in box ed aperte poste al piano cantinato, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo; ==========

VISTA la ricevuta di pagamento della tassa di concessione comunale di £.5.213.000 eseguito in data 18.03.99 per il conseguimento del certificato richiesto; ==========

VISTA la L.R. n.17 del 31.05.94 art.3; ==========

VISTO l'esito dei sopralluoghi di verifica degli

immobili in argomento, effettuati in data 29.12.98 e 07.01.99, a seguito dei quali è stato riscontrato che gli stessi si uniformano ai grafici di progetto approvati dalla C.E.C. in data 23.02.82 e al successivo progetto di variante approvato dalla C.E.C. in data 02.06.92 e in definitiva all'ulteriore progetto di variante approvato dalla C.E.C. nella seduta del 30.11.94 ad eccezione di alcune difformità riscontrate negli edifici "A" e "B" che così possono riassumersi: ==========

- al piano terra è stata chiusa una parte, già coperta e circoscritta da tre lati, della zona destinata a corsia pedonale posta in fondo a sinistra entrando dall'androne principale di Via Generale Domenico Chinnici n.34; detta superficie è stata in parte accorpata al negozio di Via Generale Domenico Chinnici civ.28/b e vi è stato realizzato un servizio igienico con disimpegno, mentre nella rimanente parte è stata ricavata una piccola unità immobiliare con accesso dalla corsia pedonale esistente ed identificata catastalmente con il sub.29; ==========

- nel negozio di Via Chinnici nn.30/c-32 e 32/a è stata riscontrata una diversa distribuzione interna con la realizzazione di un servizio igienico; =====

- nel negozio di Via Chinnici nn.40-40/a e 42 è stata riscontrata una diversa distribuzione interna con la realizzazione di due locali destinati uno a deposito ed uno a ripostiglio; ==========

- in luogo di due delle tre piccole aiuole previste lungo la corsia pedonale, sono stati realizzati due ripostigli, identificati catastalmente con i subb.30 e 31; la superficie che avrebbe dovuto essere occupata dalla terza aiuola, è stata accorpata al negozio di Via T. Marcellini nn.8/c ed 8/d, identificato catastalmente con il sub 26; ====

CONSIDERATO che per detti lavori, eseguiti in corso d'opera ed in difformità dalle concessioni edilizie rilasciate e dai progetti approvati, la Ditta ha presentato richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell'art.13 L.N. 47/85 che è stata assunta al prot.1026 del 21.01.99 e successiva integrazione assunta al protocollo n.5954 del 26.03.99 ed ancora in corso di istruttoria da parte del competente Servizio Edilizia Residenziale (E.R.) di questa R.E.P.; ==========

SULLA BASE della perizia giurata resa in data 18.06.96 (Pretura di Palermo Cron.3783) ai sensi dell'art.3 comma 2 L.R. 17/94 dall'Arch. Sciarrino Pietro (Ordine degli Architetti della Provincia di

Palermo n.817) n.q. di tecnico incaricato, con la quale, tra l'altro, viene attestato che: ==========

- i lavori di costruzione degli immobili in oggetto sono stati iniziati il 27.02.91 ed ultimati il 15.02.94; ==========

- è stata effettuata la verifica dei dati metrici di progetto (superfici, altezza, distacchi, volumi) di rilevanza urbanistico-edilizia ed è stato accertato che i dati stessi rientrano nelle tolleranze di cantiere normativamente previste; ===

- sono stati rilasciati dal Comando dei Vigili del Fuoco di Palermo i certificati di prevenzione incendi prot.20408 del 23.11.92 relativo agli ascensori degli edifici e prot.12181 del 17.04.86 relativo alle autorimesse in box; ==========

- sono stati rilasciati Certificati ISPESL in data 18.01.93 per gli impianti degli ascensori OMIR prot.1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465 e 1466; ===

- gli impianti elettrici e climatici sono stati realizzati in base al progetto redatto dall'Ing. Massimo Mami e sono stati eseguiti a perfetta regola d'arte, così come si evince dalla dichiarazione di conformità rilasciata dalla Ditta GI.SA. di Sansone Giovanni in data 28.02.96; ======

- che, in definitiva, i lavori per la costruzione

del complesso edilizio realizzato tra la Via Chinnici e Via Marcellini dalla Ditta "Immobiliare Finocchio Michele & C. S.a.s.", sono ultimati in ogni propria parte e sono stati realizzati in conformità ai progetti ed al contenuto delle relative concessioni edilizie, salvo tolleranze di cantiere per cui lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nei progetti medesimi ed inoltre, sono conformi alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità; ==========

SULLA BASE della perizia giurata resa in data 24.12.98 (Pretura di Palermo Cron.6950) ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R. n.17 del 31.05.94 dall'Ing. Giuseppe Giangrasso, (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo n.1760), n.q. di Direttore dei Lavori, con la quale, tra l'altro, viene attestato che le costruzioni realizzate dalla "Immobiliare Finocchio Giuseppe & C. S.a.s.", tra la Via Generale Domenico Chinnici e Via Tommaso Marcellini, salvo una modesta difformità esecutiva rientrante nei limiti di cui agli artt.4 e 7 della L.R. n.37/85, sono conformi alle concessioni rilasciate, che lo stato dei luoghi corrisponde a

quanto indicato nei progetti approvati e che le opere sono conformi alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connesse al rilascio delle certificazioni finali di abitabilità ed agibilità; ==========

CONSIDERATO CHE: ==========

- nella concessione edilizia n.715 del 30.12.82 rilasciata alla Edilizia 2000 S.p.A. veniva citato l'atto d'obbligo n.764 dell'8.10.82, registrato in Palermo il 12.10.82 al n.3390 e trascritto il 12.10.82 ai nn.37714/31370 sottoscritto dalle Suore di Nostra Signora della Carità del Buon Pastore e dal Sig. Giordano Diego, soggetti terzi rispetto all'intestatario della concessione in parola, che si impegnavano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione afferenti l'atto di concessione sopra citato, a realizzare le opere di urbanizzazione e a cederle unitamente al suolo di loro proprietà all'Amministrazione Comunale; ======
- la concessione edilizia n.715 del 30.12.82 è scaduta per decorrenza dei termini di cui all'art.36 della L.R. 71/78 senza che i lavori fossero portati a compimento (essendo stati appena iniziati e realizzati nella misura del 2,73%); ====
- l'atto d'obbligo n.764 è decaduto insieme alla

concessione n.715 citata, nel cui contesto l'atto medesimo è giuridicamente sorto diventandone parte integrante e conseguenziale; ==========

- il venir meno dell'efficacia dell'atto unilaterale d'obbligo sopra citato ha conseguentemente determinato la piena riviviscenza dell'obbligazione relativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione a carico della Ditta "Immobiliare Finocchio Giuseppe & C. S.a.s." successivamente subentrata nei diritti della fallita Edilizia 2000 S.p.A. in forza di decreto di trasferimento emesso in data 21.07.90 dal Giudice Delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale di Palermo; ==========

- l'obbligazione consistente nel pagamento del contributo di concessione (oneri di urbanizzazione e contributo afferente al costo di costruzione) è stata direttamente assunta dalla Immobiliare Finocchio in forza della concessione n.379 del 1990 in precedenza citata a pag.2 del presente provvedimento; ==========

- con provvedimento ingiuntivo n.5527 del 03.07.98 emesso ai sensi del R.D. 14 aprile 1910 n.639, la Ripartizione Edilizia Privata ha avviato nei confronti della Ditta Immobiliare Giuseppe Finocchio & C. S.a.s., in persona del suo legale

rappresentante pro-tempore, il procedimento per la riscossione della somma di £.2.464.658.650 (duemiliardiquattrocentosessantaquattromilionisecentocinquantottomilaseicentocinquanta) quale contributo concessorio afferente sia gli oneri di urbanizzazione che il costo di costruzione, oltre interessi legali; ==========

- la Immobiliare Giuseppe Finocchio come sopra indicata ha proposto ricorso al T.A.R. - Sicilia - avverso il suddetto provvedimento chiedendone la sospensione; ==========

- con Ordinanza n.1949/98 il T.A.R. - Sicilia - ha accolto la domanda di sospensione come sopra formulata; ==========

- nelle more della definizione del giudizio pendente davanti al T.A.R. - Sicilia - la Ditta Immobiliare Finocchio ha chiesto il rilascio del presente certificato offrendo all'Amministrazione Comunale, a tutela delle ragioni e dei diritti da quest'ultima vantati in relazione al pagamento del contributo concessorio per la cui riscossione è stata emessa la relativa ingiunzione di pagamento n.5527 del 03.07.98, le seguenti garanzie reali ed obbligatorie: ==========

1) atto di costituzione di ipoteca volontaria per

il montante £.2.000.000.000 (due miliardi) in favore del Comune di Palermo, sopra i seguenti immobili: ==========

a) locale ad uso consultorio sito in Palermo con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici n.26, al piano terra, composto di complessivi vani catastali dodici virgola cinque e corte annessa; confinante con detta Via, con parco-giochi, con proprietà della società stessa e con proprietà Annaloro, indicato corpo "G" nei grafici di progetto. ==========

Iscritto al N.C.E.U. alla partita 204412, Fg.149, mappali unificati 374 sub.3 e sub.27, zona 2, categoria A/10, classe 3, vani 12,5, RC.L.4.562.500; ==========

Pervenuto, per averlo realizzato, a proprie cure e spese su terreno acquistato in forza del decreto di trasferimento emesso in data 21.07.90 da potere della Curatela del fallimento della società Edilizia 2000 S.p.A. con sede in Palermo; ==========

b) lotto di terreno edificatorio sito in Palermo, con accesso dalla Via Evangelista Di Blasi e dal futuro prolungamento della Via Baviera, esteso catastalmente metri quadrati 4.987 (quattromilanovecentottantasette) ed in misura

reale circa metri quadrati 5.468 (cinquemilaquattrocentosessantotto). ==========
Censito al Catasto Terreni del Comune di Palermo alla partita 60962, Fg.53, mappale n.2107, di are 49 centiare 87, mandarineto di 2^, RD.L.393.973, RA.L.129662; confinante con futura piazza su Via E. Di Blasi, con Istituto S. Maria Mazzarello, con proprietà Coop. Alba e con futuro prolungamento su Via Baviera; ==========
Pervenuto alla Ditta per averlo acquistato con atto di vendita ai rogiti del notaio Renato Caruso di Palermo del 19.10.93, registrato a Palermo il 05.11.93 al n.12085 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 20.10.93 ai nn.40932/30741; ==========
2) atto con cui il Comune di Palermo viene costituito irrevocabilmente procuratore con pieni poteri e facoltà relativamente all'incasso delle somme attribuite a qualunque titolo alla Ditta Immobiliare Finocchio Giuseppe & C. S.a.s., derivanti dalla commercializzazione (vendita, locazione, …ect.) degli immobili commerciali siti in Via Tommaso Marcellini e precisamente gli edifici "D", "E" ed "F" per i quali saranno rilasciate le certificazioni in oggetto e fino

alla concorrenza dell'importo di £.500.000.000 (cinquecentomilioni); ==========

VISTA la nota prot.2961 del 10.03.99 con cui la scrivente R.E.P. ha comunicato all'Immobiliare Finocchio Giuseppe & C. S.a.s. di accogliere la suddetta proposta fatte salve ed impregiudicate le ragioni di credito ascrivibili al Comune di Palermo in forza dell'atto di concessione n.379 dell'11.09.90 e fatte valere dalla Scrivente con provvedimento di riscossione coattiva n.5527 del 03.07.98 emesso per l'importo di £.2.464.658.650 (duemiliardiquattrocentosessantaquattromilioniseicentocinquantottomilaseicentocinquantalire) e allo stato oggetto di contenzioso con la medesima Ditta;

VISTA la procura speciale rilasciata, conformemente a quanto richiesto dalla R.E.P., (vedasi punto 2 pag.19) dal Sig. Finocchio Giuseppe n.q. di legale rappresentante della Società Immobiliare Finocchio Giuseppe & C. S.a.s., in Notaio Renato Caruso il 12.03.99, Rep.47441, che si allega (all.1) al presente certificato per formarne parte integrante ed essenziale; ==========

VISTO l'atto di costituzione di ipoteca volontaria del 12.03.99 in Notaio Renato Caruso Rep.47440 raccolta 12308 a favore del Comune di Palermo

relativamente agli immobili sopra indicati al punto 1) della pagina 17 del presente atto, che si allega (allegato 2) al presente certificato per formarne parte integrante ed essenziale; ==========

CERTIFICA CHE SONO ABITABILI

gli appartamenti con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici n.34 così definiti: ==========

- unità immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "B" nei grafici di progetto così distinte: ==========

SCALA DENOMINATA "A" ==========

Piano primo: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da sala, tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi comunicanti scoperti, individuato catastalmente con il sub.34; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da sala, tre stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio, disimpegno e terrazzo scoperto, individuato catastalmente con il sub.33; ==========

Piano secondo e terzo: ==========

- porta a destra, un appartamento per piano ciascuno composto da tre stanze, cucina, wc bagno, wc doccia ripostiglio e disimpegno, individuati

catastalmente rispettivamente con i subb.36 e 38; =

Piano secondo: ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da quattro stanze di cui una con annesso ripostiglio, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.35; ==========

Piano terzo: ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da due stanze, cucina, wc bagno e ripostiglio, individuato catastalmente con il sub.37; ==========

Piano quarto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da sala, tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.40; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da due stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.39; ==========

Piano quinto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.42; ==========

- Piano quinto e sesto: ==========

- porta a sinistra, un appartamento per piano ciascuno composto da tre stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuati catastalmente rispettivamente con i subb.41 e 43; ==========

Piano sesto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da sala, tre stanze, cucina, wc bagno e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.44; ==========

Piano settimo: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio, corridoio di disimpegno e soprastante terrazzo scoperto al piano ottavo, accessibile da scala interna, individuato catastalmente con il sub.46; ==========

Piano settimo: ==========

- porta a sinistra, (accessibile anche dal piano settimo porta a destra della scala denominata "B") un appartamento composto da salone pari a due stanze, quattro stanze, cucina soggiorno, due wc bagno, wc doccia, ripostiglio e spazio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.45; ==========

SCALA DENOMINATA "B" ==========

Piano primo: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da sala, tre stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, due ripostigli, corridoio di disimpegno e terrazzo scoperto, individuato catastalmente con il sub.49 =

Piano primo: ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da sala, tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia, corridoio di disimpegno e terrazzo circostante scoperto, individuato catastalmente con il sub.48; ==========

Piano secondo: ==========

- prima porta a destra, un appartamento composto da una stanza, cucina, wc bagno, ripostiglio e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.51; ==========

Piano secondo: ==========

- seconda porta a destra e porta a sinistra, un unico appartamento composto da salone pari a tre stanze, due stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.50; ==========

Piano terzo: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da

quattro stanze, cucina, wc bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.53; ==========

Piano terzo: ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da tre stanze, una stanzetta, cucina con annesso wc con anti wc, wc bagno e disimpegno individuato catastalmente con il sub.52; ==========

Piano quarto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da tre stanze di cui una con annesso wc bagno, cucina, wc doccia e disimpegni, individuato catastalmente con il sub.55; ==========

Piano quarto: ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.54; ==========

Piano quinto e sesto: ==========

- porta a destra, un appartamento per piano ciascuno composto da tre stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuati catastalmente rispettivamente con i subb.57 e 59; ==========

Piano quinto: ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da sala, tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.56; ==========

Piano sesto: ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia, e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.58; ==========

Piano settimo: ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da salone pari a due stanze, due stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.60; ==========

- Piano ottavo: ==========

- porta a destra e porta a sinistra, due appartamenti ciascuno composto da tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, (solo nell'appartamento porta a destra un terrazzo scoperto), individuati catastalmente rispettivamente con i subb.62 e 61; =

unità immobiliari facenti parte dell'Edificio enominato "A" nei grafici di progetto; ==========

ALA DENOMINATA "C": ==========

Piano primo: ==========

- porta a destra e porta a sinistra, due appartamenti ciascuno composti da sala, tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia, disimpegno e terrazzo scoperto, individuati catastalmente rispettivamente con i subb.66 e 65; =

Piano secondo: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da tre stanze, una stanzetta, cucina con annesso wc ed anti wc, wc bagno e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.68; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da quattro stanze, una stanzetta-ripostiglio, cucina, wc bagno, wc doccia, altro ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.67; ==========

Piano terzo: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da sala, tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.70; ==========

Piano terzo e quarto: ==========

- porta a sinistra, un unico appartamento viluppantesi su due piani collegati da scala na composto a piano terzo da sala, tre stanze,

una stanzetta-ripostiglio, cucina, wc doccia e disimpegno e a piano quarto da tre stanze, cucina, wc bagno e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.69; ==========

Piano quarto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da tre stanze, una stanzetta, cucina, wc doccia, wc ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.71; ==========

Piano quinto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da tre stanze una stanzetta, cucina, wc bagno, e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.73; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da salone pari a due stanze, tre stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.72; ==========

Piano sesto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da tre stanze di cui una comunicante con la cucina, wc bagno e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.75; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da

sala, quattro stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.74; ==========

Piano settimo: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da tre stanze, cucina, wc bagno, wc con anti wc e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.77; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da tre stanze, di cui una comunicante con la cucina, wc bagno, ripostiglio e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.76; ==========

Piano ottavo: ==========

- porta a destra e porta a sinistra, due appartamenti ciascuno composto da tre stanze, cucina, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, (solo nell'appartamento porta a sinistra, un terrazzo scoperto) individuati catastalmente rispettivamente con i subb.79 e 78; =

SCALA DENOMINATA "D": ==========

Piano primo: ==========

- porta a destra e porta a sinistra, due appartamenti ciascuno composti da tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia, disimpegno e terrazzo scoperto, individuati catastalmente con

i subb.82 e 83; ==========

Piano secondo: ==========

- porta a destra , un appartamento composto da tre stanze, di cui una con annesso angolo cottura, wc bagno e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.85; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da sala, salone pari a due stanze, due stanze ,cucina, wc bagno e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.84; ==========

Piano terzo: ==========

- porta a destra e porta a sinistra, due appartamenti, ciascuno composto da tre stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, individuati catastalmente con i subb.87 e 86; ==========

Piano quarto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da sala, due stanze, una stanzetta-ripostiglio, cucina, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.89; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da salone pari a tre stanze, due stanze, una stanzetta, cucina, wc bagno, wc doccia e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il

sub.88; ==========

Piano quinto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da due stanze, cucina, wc bagno, ripostiglio e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.91; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da tre stanze, cucina, wc bagno, wc doccia e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.90; ==========

Piano sesto: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da una stanza, cucina-soggiorno, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.93; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da sala, salone pari a tre stanze, due stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.92; ==========

Piano settimo: ==========

- porta a destra, un appartamento composto da tre stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e disimpegno, individuato catastalmente con il sub.95; ==========

- porta a sinistra, un appartamento composto da tre stanze, cucina con annesso wc doccia ed anti wc, wc

bagno-doccia e soprastante terrazzo scoperto al piano ottavo, accessibile da scala interna, individuato catastalmente con il sub.94; ==========

CERTIFICA CHE SONO AGIBILI

a piano terra dell'edificio "A" e "B" le unità immobiliari destinati ad attività commerciali così distinte: ==========

- unità immobiliare con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici nn.28 e 28/a, composta da un grande locale pilastrato con annessi due wc con anti wc, altro locale comunicante con annesso wc doccia e anti wc, individuato catastalmente con i subb.13-215; ==========

- unità immobiliare con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici nn.28/c e 30, composta da un grande locale, altro piccolo locale, wc doccia con anti wc, individuato catastalmente con il sub.15; =

- unità immobiliare con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici nn.30/a e 30/b, composta da un locale pilastrato comunicante con altro locale con annesso wc con anti wc, individuato catastalmente con il sub.16; ==========

- unità immobiliare con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici nn.32/b e 32/c, composta da due locali comunicanti ciascuno con annesso wc con anti

wc, individuato catastalmente con il sub.18; ======

- unità immobiliare con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici nn.36 e 36/a, composta da un unico grande locale pilastrato con annesso wc ed anti wc, individuato catastalmente con il sub.19; =

- due unità immobiliari con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici rispettivamente civv.38 e 38/a, ciascuna composta da un grande locale con annesso wc ed anti wc, individuate catastalmente rispettivamente con i subb.20 e 21; ==========

- unità immobiliare con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici nn.42/a, 44 e 44/a, composta da un grande locale pilastrato con annesso wc ed anti wc, individuato catastalmente con il sub.23; ======

- unità immobiliare con accesso dalla Via Generale Domenico Chinnici nn.46 e 48 e dalla Via Tommaso Marcellini n.8, composta da un locale con wc ed anti wc, individuato catastalmente con il sub.24; =

- unità immobiliare con accesso dalla via Tommaso Marcellini nn.8/a e 8/b, composta da un locale con wc ed anti wc, individuato catastalmente con il sub.25; ==========

Edificio denominato "D" nei grafici di progetto, destinato ad uffici pubblici, accessibile dalla Via Tommaso Marcellini n.8/g così composto: ==========

Piano terra, composto da sala d'ingresso undici grandi locali, due batterie di wc con anti wc e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.123; ==========

Piano primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto, ciascuno composto da dodici locali, due batterie di wc con anti wc e corridoio di disimpegno, (solo al piano primo terrazzo scoperto circostante) individuati catastalmente con i subb.124-125-126-127-128-129; ==========

Edificio denominato "E" nei grafici di progetto, destinato ad uffici pubblici, accessibile dalla Via Tommaso Marcellini n.8/h, così distinto: ==========

Piano terra, composto da sala d'ingresso, quattro grandi locali, altri due locali, due wc con anti wc e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.132; ==========

Piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto, ciascuno composto da quattro locali, due wc con anti wc e corridoio di disimpegno, (solo al piano primo terrazzo scoperto circostante) individuati catastalmente con i subb.133-134-135-136-137-138; ==========

Edificio denominato "F" nei grafici di progetto, destinato ad uffici pubblici ed accessibili dalla

Via Tommaso Marcellini n.8/1 così composto: =======

Piano terra: composto da sala d'ingresso, cinque grandi locali, due batterie di wc con anti wc e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.107; ==========

Piano primo e secondo: ==========

- ciascuno composto da sala d'arrivo, sei grandi locali, due batterie di wc con anti wc e corridoio di disimpegno, individuati catastalmente rispettivamente con i subb.109-110; ==========

a piano rialzato il corpo denominato "G" nei grafici di progetto, destinato a consultorio, ed accessibile da Via Generale Domenico Chinnici civ.26, composto da sei locali di cui il locale sala giochi, il locale visita gerontologica ed il locale visita ginecologica, ciascuno con annesso wc ed anti wc, un locale deposito uno spogliatoio con annesso wc ed anti wc, altro wc e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.27; ==========

Piano cantinato, accessibile dalla Via Generale Domenico Chinnici n.24, e dalla Via Tommaso Marcellini n.8/e e n.8/m, composto da un grande locale pilastrato destinato in parte a parcheggio di legge a servizio degli edifici "D", "E" ed "F",

n.72 box per auto, individuati catastalmente con i subb. dal 141 al 212, locale cabina ENEL, individuato catastalmente con il sub.117, locale autoclave con due vasche di raccolta idrica, individuato catastalmente con il sub.1, corsie di disimpegno e spazio a cielo aperto; ==========

- piano soppalcato, posto al piano cantinato, destinato ad ufficio privato ed accessibile da scala esterna, composto da quattro locali, un wc, ripostiglio e corridoio di disimpegno, individuato catastalmente con il sub.214. ==========

L'area vincolata a parcheggio, come da atto citato in premessa, è ubicata in parte al piano cantinato con accesso dalle discenderie segnate col civ.24 di via Gen. Domenico Chinnici e coi civv. 8/e ed 8/m della via Tommaso Marcellini ed in parte nell'area libera sovrastante la copertura del piano cantinato, avente accesso dai cancelli segnati col civ.26 di via Gen.Domenico Chinnici e coi civv. 8/f ed 8/l di via Tommaso Marcellini (altro accesso pedonale è segnato col civ.8/i di via Tommaso Marcellini); ==========

Inoltre ==========

CERTIFICA

che il complesso edilizio sopra descritto, sulla

base di quanto dichiarato nella perizia giurata resa in data 18.06.96 (Pretura di Palermo Cron.3783) ai sensi dell'art.3 comma 2 L.R. 17/94 dall'Arch. Pietro Sciarrino (Albo degli Architetti della Provincia di Palermo n.817), n.q. di tecnico incaricato e sulla base di quanto dichiarato nella perizia giurata resa in data 24.12.98 (Pretura unificata di Palermo cron.6950) ai sensi dell'art.3 comma 2 L.R. 17/94 dall'Ing. Giuseppe Giangrasso (Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo n.1760) n.q. di Direttore dei Lavori, è ultimato in ogni sua parte e, ad eccezione delle unità immobiliari per le quali, in sede di accertamento, sono state rilevate le difformità indicate in premessa, è stato realizzato in conformità al progetto sul quale la C.E.C. ha espresso parere favorevole nella seduta del 23.02.82 a seguito del quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.715 del 30.12.82, nonché al progetto di variante approvato dalla C.E.C. nella seduta del 4.03.86 per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.379 dell'11.09.90 ed in definitiva agli ulteriori progetti di variante approvati dalla C.E.C. nelle sedute del 10.12.91, 02.06.92 e 30.11.94 e per i quali non è stata rilasciata concessione edilizia,

come da attestato di questo Ufficio prot.6394 del 23.11.95.; ==========

PERTANTO non sono ricompresi nel presente provvedimento, poiché sede di abusi non ancora regolarizzati e relativamente ai quali è stata prodotta istanza ai sensi dell'art.13 L.N.47/85, le seguenti unità immobiliari tutte quante al piano terra degli edifici di Via Generale Domenico Chinnici: ==========

- unità immobiliare di Via Generale Domenico Chinnici civ.28/b; ==========

- unità immobiliare, abusivamente ricavata in una porzione della parte terminale della zona originariamente destinata per intero a corsia pedonale e posta in fondo a sinistra entrando dall'androne principale di Via Generale Domenico Chinnici n.34, individuata catastalmente con il sub.29; ==========

- unità immobiliare di Via Generale Domenico Chinnici civv.30/c, 32 e 32/a; ==========

- unità immobiliare di Via Generale Domenico Chinnici civv.40, 40/a e 42; ==========

- i due ripostigli realizzati in luogo di due delle tre aiuole originariamente previste nella zona androne civ.34, individuati catastalmente con i

subb.30 e 31; ==========

- unità immobiliare di Via Tommaso Marcellini nn.8/c e 8/d. ==========

Il presente provvedimento consta di n.39 (trentanove) pagine.

Palermo lì,

p. IL SINDACO

IL DIRIGENTE COORDINATORE
(Ing. Vincenzo Costantino)
V. Costantino

L'ASSESSORE
(Arch. Francesco Miceli)

1999

Versati diritti di segreteria
£ 10.000, bolle n° 1148 del 18/03/99

Rep. 1

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto

FINOCCHIO GIUSEPPE, nato a Palermo il giorno 7 ottobre 1964, imprenditore, in qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE FINOCCHIO GIUSEPPE E C. S.A.S., iscritta al Registro delle Imprese di Palermo (REA n. 0145677) al numero 33095, con sede legale in Palermo Via Ventura n.17, ove domicilia per la carica, codice fiscale 03670770829,

con il presente atto conferisce procura speciale irrevocabile ai sensi del secondo comma dell'art. 1723 codice civile, al COMUNE DI PALERMO, con sede legale in Palermo Piazza Pretoria, codice fiscale 80016350821,

affinché in nome, conto ed interesse di essa parte mandante riscuota dalla Regione Sicilia o altri Enti Pubblici o Privati, siano essi anche persone fisiche o Persone Giuridiche la somma di lire 500.000.000 (cinquecentomilioni) derivante dalla vendita e/o affitto e/o locazione degli immobili commerciali siti in Via Tommaso Marcellini, e precisamente gli edifici D, E e F, giusta planimetria che al presente si allega sub "A", con gli stessi Enti Pubblici o privati, persone fisiche e/o giuridiche, che contestualmente alla sottoscrizione del contratto dovrà approvare e confermare il superiore mandato.

A tal fine il costituito procuratore rimane autorizzato a sottoscrivere conteggi, istanze, richieste, moduli, a riscuo-

tere le relative somme rilasciandone valida e liberatoria quietanza anche di saldo, a compiere le opportune operazioni di cassa e di sportello presso Istituti di Credito ed Enti sia pubblici sia privati, a fare in genere quanto la parte mandante potrebbe fare se personalmente presente, agendo ut aiter ego, senza che da chicchessia possa opporsi difetto di firma o di poteri.

Il tutto con il più ampio esonero, per gli Enti pagatori, da qualsiasi ingerenza o responsabilità al riguardo.

Il presente mandato non prevede corrispettivo, e viene conferito con obbligo del rendiconto, giusta proposta presentata in data 8.2.1999, prot. EDPRI- ENTRE-1999- 1952-A.

Il presente incarico si esaurisce in un unico contesto.

Palermo 12.3.1999

Repertorio n. 47441

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantanove

il giorno dodici del mese di marzo

in Palermo nel mio studio in via G. Castriota n.9,

io sottoscritto dott.RENATO CARUSO, Notaio in Palermo, i-

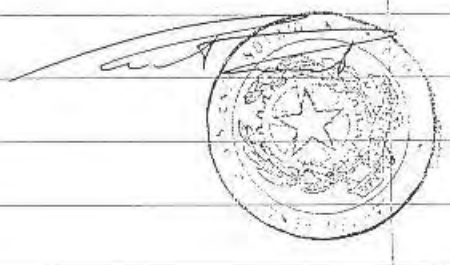
scritto nel Collegio Notarile di Palermo

CERTIFICO

vera ed autentica la superiore firma apposta in mia presenza dal sig.:

- FINOCCHIO GIUSEPPE, nato a Palermo il giorno 7 ottobre 1964, imprenditore, in qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE FINOCCHIO GIUSEPPE E C. S.A.S., iscritta al Registro delle Imprese di Palermo (REA n. 0145677) al numero 33095, con sede legale in Palermo Via Ventura n.17, ove domicilia per la carica,

della cui identità personale e poteri io notaio sono certo, previa espressa rinunzia all'assistenza dei testimoni con il mio consenso.



REPERTORIO N.47440 RACCOLTA N.12308----
----------COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA----------
----------REPUBBLICA ITALIANA----------
L'anno millenovecentonovantanove----------
il giorno dodici del mese di marzo----------
In Palermo, via Giorgio Castriota n.9 , nel mio studio-------
Davanti a me dott. RENATO CARUSO----------
notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile di Palermo, senza assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti col mio consenso;----------
----------è presente:----------
- FINOCCHIO GIUSEPPE nato in Palermo il giorno 7 ottobre 1964, il quale al presente atto interviene nella qualità di socio accomandatario nonchè legale rappresentante della società IMMOBILIARE FINOCCHIO GIUSEPPE E C. S.A.S., con sede in Palermo, Via Ventura n.17, presso cui domicilia per la carica, codice fiscale e partita IVA 03670770829, iscritta presso il Registro delle Imprese di Palermo al n.23095, precisando che con atto a mio rogito del 24.10.1996, reg.to il 12.11.1996 al n. 6079-2A, la società ha mutato la propria ragione sociale da "IMMOBILIARE FINOCCHIO MICHELE E C. S.A.S." a quella attuale.----------
Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, per quest'atto dichiara e stipula quanto segue, premettendo:----------
1)- che il Municipio di Palermo in data 30 dicembre 1982, con atto di concessione n. 715 concedeva alla Edilizia 2000 S.p.A., il diritto di costruire un complesso edilizio in Palermo - in zona destinata a centro di quartiere - località Calatafimi. In detta concessione veniva citato l'atto d'obbligo V764 dell'8.10.1982, registrato a Palermo il 12.10.1982 al N. 3390 e trascritto il 12.10.1982 ai nn. 37714/31370, relativo al contributo per le opere di urbanizzazione, la polizza fideiussoria n. 90192/E del 17.12.1982 per lire 100.680.086 (centomilioniseicentoottantamilaottantasei) relativa al contributo oneri di urbanizzazione (integrazione), e la ulteriore polizza fideiussoria n. 90191/E del 17.12.1982 per lire 119.446.718 (centodiciannovemilioniquattrocentoquarantaseimilasettecentodiciotto), relativa all'onere sul costo di costruzione;----------
2)- che in seguito alla dichiarazione di fallimento della Edilizia 2000 S.p.A., la soc. Immobiliare Finocchio Giuseppe e C. s.a.s., in forza di decreto di trasferimento emesso in data 21.07.1990 dal Giudice Delegato della Sezione Fallimentare del Tribunale di Palermo dott. Razete reg.to il 7.8.90 al n.8163 e trascritto il 13.8.90 ai nn.32478/24611, secondo la stima effettuata dal C.T.U. ing. Cesare Barbera, acquistava il seguente complesso aziendale:----------
a) lotto di terreno edificatorio esteso metri quadrati 9.421 (novemilaquattrocentoventuno) e ricadente nel foglio 57 del

N.C.T. del comune di Palermo, stimato in lire 3.000.000.000 (tremiliardi);----------

b) progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Palermo il 23.3.1982 e concessione edilizia n. 715 del 30.12.1982 e successiva variante sulla quale la Commissione Edilizia del Comune di Palermo ha espresso parere favorevole nella seduta del 4.3.1986, valutato in lire 259.434.190 (duecentocinquantanovemilioniquattrocentotrentaquattromilacentonovanta);----------

c) valore corrispondente al costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione ed agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'atto d'obbligo del'8.10.1982, quantificato in lire 603.809.806 (seicentotremilioniottocentonovemilaottocentosei);----------

d) valore delle opere già eseguite ne terreno in questione Lire 356.373.000 (trecentocinquantaseimilionitrecentosettantatremila);----------

e) valore della servitù di passaggio sullo scivolo contiguo al terreno in oggetto lire 92.061.996 (novantaduemilionisessantunomilanovecentonovantasei);----------

3)- che pertanto, già alla data del 21 luglio 1990 la Immobiliare Finocchio Giuseppe e C. s.a.s., aveva corrisposto, fra l'altro, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'acquisto, secondo quanto quantificato dal Tribunale;----------

4)- che in data 11.9.1990 il Municipio di Palermo, con il provvedimento di concessione n. 379, autorizzava una variante al progetto di cui alla concessione edilizia 715/82, sempre tenendo in considerazione l'atto d'obbligo V764 del-l'8.10.1982, le ricevute di versamento rispettivamente di lire 26.689.248 (ventiseimilioniseicentottantanovemiladuecentoquarantotto) per gli oneri di urbanizzazione più la penale di un terzo, e di lire 4.347.860 (quattromilionitrecentoquarantasettemilaottocentosessanta) per il costo di costruzione più penale di un terzo, e la polizza fideiussoria per lire 261.367.113 (duecentosessantunomilionitrecentosessantasettemilacentotredici), relativa al contributo sugli oneri di urbanizzazione, e la polizza fideiussoria n. 144/09/0900175 del 12.7.1990 di lire 161.429.847 (centosessantunomilioniquattrocentoventinovemilaottocentoquarantasette) relativa al contributo sul costo di costruzione;----------

5)- che quindi l'inserimento del'atto d'obbligo de quo è avvenuto in entrambe le concessioni indicate quale parte integrante ed elemento essenziale degli stessi provvedimenti autorizzativi;----------

6)- che l'atto d'obbligo inserito e riportato in entrambe le concessioni è stato stipulato ai sensi e per gli effetti del-l'art. 11 della L. 10/77, articolo che prevede a scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui al precedente punto 5 (oneri di urbanizzazione) la realizzazione diretta

delle opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e sotto l'alta sorveglianza degli stessi tecnici comunali competenti;----------

7)- che il Municipio di Palermo ha più volte sollecitato con note n. 480 del 26.1.1993 e n. 873 del 15.2.1993 e con lettera del 20.6.1994 sia le suore di Nostra Signora della Carità del Buon Pastore, sia il sig. Giordano Diego, entrambi obbligati giusta atto d'obbligo suindicato, ad adempiere quanto dovuto e specificatamente indicato dalla Ripartizione Manutenzione;----------

8)- che la Ripartizione E.P. con nota n. 389 del 31.1.1994 richiedeva alla Immobiliare Giuseppe Finocchio & C. S.a.s., sia l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, sia l'importo relativo al costo di costruzione, indicando, inoltre, le penali dovute;----------

9)- che in riferimento a codesta nota suindicata l'Immobiliare Finocchio e C. s.a.s., con lettera raccomandata del 31.5.1994 contestava il contenuto della superiore nota, ricordava l'atto d'obbligo suindicato, elencava gli elementi che componevano il complesso aziendale acquistato - giusta il predetto decreto del Tribunale di Palermo -, significava l'avvenuta corresponsione dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già dal luglio 1990, reiterava il suo diritto ad ottenere tutte le certificazioni finali ed evidenziava i danni che detta situazione procurava;

10)- che nell'ottobre del 1995, la Ripartizione E.P. chiedeva alla RAL il parere di competenza in ordine alla problematica rappresentata e suddetta ed in particolare chiedeva specificatamente di sapere:----------

a) se la somma di lire 603.809.806 (seicentotremilioniottocentonovemilaottocentosei) poteva essere riscossa dal Tribunale di Palermo;----------

b) quali erano le procedure da attuare per il recupero delle suddette somme stante che la Ditta Finocchio Michele aveva già corrisposto la predetta somma all'atto dell'aggiudicazione fallimentare;----------

c) chi dovesse costringere i sottoscrittori dell'atto d'obbligo dell'8.10.1982 a perfezionare mediante atto pubblico le obbligazioni assunte;----------

11)- che nessuna risposta specifica è stata data ai quesiti su esposti;----------

12)- che il Comune di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata - con nota n. 5527 del 3.7.1998 ha ingiunto alla Immobiliare Giuseppe Finocchio & C. s.a.s., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, il pagamento della somma di lire 2.464.658.650 (duemiliardiquattrocentosessantaquattromilioniseicentocinquantottomilaseicentocinquanta) quali oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, oltre interessi;--------

13)- che la Immobiliare Giuseppe Finocchio & C. S.a.s., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ha propo-

sto ricorso al T.A.R. - Sicilia - Palermo al fine di chiedere l'annullamento, previa sospensione e che il T.A.R. con provvedimento del 16 settembre - 10 novembre ha accolto la domanda di sospensione ritenendo sussistente un danno grave ed irreparabile;----------

14)- che con istanza dell'8.2.1999 la Immobiliare Giuseppe Finocchio & C. s.a.s., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, significava al Comune di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata - la propria esigenza improrogabile di ottenere le certificazioni finali relative agli immobili di queste vie G.le Domenico Chinnici - Via T. Marcellini e proponeva, fra l'altro, al comune di Palermo di iscrivere a favore dello stesso Comune ipoteca volontaria per lire 2.000.000.000 (duemiliardi) su di un terreno e su di un immobile di propria appartenenza liberi di ogni onere e peso e ciò al fine di far si che il Comune in attesa della definizione del giudizio suddetto pendente di fronte al TAR non possa vedere vanificate le proprie probabili e future aspettative, specificando, altresì, che detta ipoteca viene concessa dalla Immobiliare Giuseppe Finocchio & C. s.a.s. a fronte delle somme richieste dal Comune di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata - alla stessa Immobiliare giusta oneri di urbanizzazione e costi di costruzione relativi agli immobili di queste vie G.le Domenico Chinnici - T. Marcellini, salvo conguagli, ed a prescindere anche dalle risultanze del Tribunale Amministrativo Regionale - Sicilia;----------

15)- che la presente ipoteca non avrà più ragione di essere e dovrà essere cancellata allorchè il Comune di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata - non avrà più nulla a pretendere dalla Immobiliare Finocchio Giuseppe & C. s.a.s. a fronte degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione relativi agli immobili siti in queste Vie G.le Domenico Chinnici e T. Marcellini, riportate in Catasto, e ciò sia in forza di pronunzia dell'Autorità Giudiziaria Amministrativa, sia per ogni altra causa extragiudiziaria; in tal caso il Comune dovrà rilasciare il relativo consenso alla cancellazione.------

Tutto ciò premesso, che viene a far parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto appresso:----

ART.1) La società IMMOBILIARE FINOCCHIO GIUSEPPE E C. S.A.S, a mezzo del costituito rappresentante, a garanzia del pagamento del residuo importo degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione relativi agli immobili siti in Palermo, via Generale Domenico Chinnici-via Tommaso Marcellini, costituisce ipoteca in favore del COMUNE DI PALERMO, per il montante complessivo di lire 2.000.000.000 (duemiliardi) sopra i seguenti immobili di proprietà della stessa società:--

- locale ad uso ufficio sito in Palermo con accesso dalla via Generale Domenico Chinnici n.26, al piano terra, composto di complessivi vani catastali dodici virgola cinque e corte annessa;----------

confinante con la detta via, con parco-giochi, con proprietà della società stessa e con proprietà Annaloro.----------
Iscritto al NCEU alla partita 204412, foglio 149, mappali u-nificati 374 sub. 3, e sub. 27, zona 2, categoria A/10, cla-sse 3, vani 12,5, RCL. 4.562.500;----------
Pervenuto, per averlo realizzato, a proprie cure e spese su terreno acquistato in forza del sopra citato decreto di tra-sferimento emesso in data 21.07.1990 da potere della Curatela del fallimento della società Edilizia 2000 spa con sede in Palermo;----------
2) - lotto di terreno edificatorio sito in Palermo, contrada Margifaraci, con accesso dalla via Evangelista Di Blasi e dal futuro prolungamento della via Baviera, esteso catastalmente metri quadrati 4.987 (quattromilanovecentottantasette) ed in misura reale circa metri quadrati 5.468 (cinquemilaquattro-centosessantotto);----------
Censito al Catasto del Comune di Palermo alla partita 60962, Foglio 53, mappale numero 2107, di are 49 centiare 87, man-darineto di 2^, RD. L. 393.973, RA. L. 129.662;----------
confinante con futura piazza su via E. Di Blasi, con Istituto S. Maria Mazzarello, con proprietà Coop. Alba e con futuro prolungamento su via Baviera.----------
Pervenuto con atto di vendita a i miei rogiti del 19.10.1993, reg.to il 5.11.93 al n.12085/IV e trascritto il 20.10.93 ai nn.40932/30741;----------
L'ipoteca concessa si estende a tutte le accessioni, accesso-ri, pertinenze, dipendenze, attinenze e a quanto introdotto che sia reputato immobile, dal sottosuolo al cielo.----------
Di conseguenza la parte comparente consente che su richiesta di chiunque venga iscritta la suddetta ipoteca, con esonero da ogni responsabilità ed ingerenza per il sig.Conservatore dei RR.II. di Palermo.----------
ART. 2) La suddetta ipoteca viene fatta per la complessiva somma di lire 2.000.000.000 (duemiliardi) e viene concessa a garanzia del preteso pagamento del residuo importo degli one-ri di urbanizzazione e dei costi di costruzione relativi agli immobili siti in Palermo, via Generale Domenico Chinnici-via Tommaso Marcellini, fatte salve sia le risultanze giudiziarie e ogni altra soluzione extragiudiziaria.----------
La parte comparente garantisce:----------
- che gli immobili dati in garanzia sono nella sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, pervenuti con giusti e legali titoli sopra citati;----------
- che gli stessi sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere ad eccezione delle seguenti formalità e precisamente:----------
A) Formalità gravanti sull'immobile descritto al n. 1):------
1)- sentenza di fallimento trascritta il 13.4.1989 ai nn.15766/11993 in favore della Massa dei Creditori del Falli-mento della Edilizia 2000 spa, puramente cartolare, essendone

stata ordinata la cancellazione in seno al decreto di trasferimento sopra citato;----------

2)- ipoteca iscritta in data 16.10.1992 ai nn.38338/3051 in favore della Gestione di Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Provincie Siciliane e contro la EDILIZIA 2000 S.P.A. con sede in Palermo, in dipendenza di anticipazione fondiaria che la società Immobiliare Finocchio si è accollata con atto a mio rogito del 10.7.1990 reg.to l'11 luglio 1990 al N. 11424; detta formalità è meramente cartolare ed in corso di cancellazione giusto consenso da me notaio autenticato in data 19.7.1995, Repertorio N. 43319;---

3)- ipoteca iscritta l'1.8.1992 ai nn.35164/5296 ed in rettifica il 18.11.92 ai nn.47945/6998 per il montante di lire 25.500.000.000 (venticinquemiliardicinquecentomilioni) in favore del Banco di Sicilia spa - Credito Fondiario e contro la venditrice a garanzia di un mutuo fondiario concesso da codesto istituto in forza di atto a rogito del notaio A.M. Siciliano del 31.07.1992, gravante anche su altri beni, che la parte venditrice garantisce essere meramente cartolare giusto consenso a restrizione ipotecaria autenticato dal notaio Siciliano in data 15/12/1993 reg.to il 28/12/1993 al n.4950, in corso di cancellazione limitatamente all'immobile in oggetto.

B) Formalità gravanti sull'immobile descritto al N. 2):------

1)- sentenza del 2 dicembre 1985 del Tribunale di Palermo trascritta il 3 dicembre 1985 ai nn. 41866/32461, dichiarante il fallimento della società Pilo Costruzioni s.r.l.----------

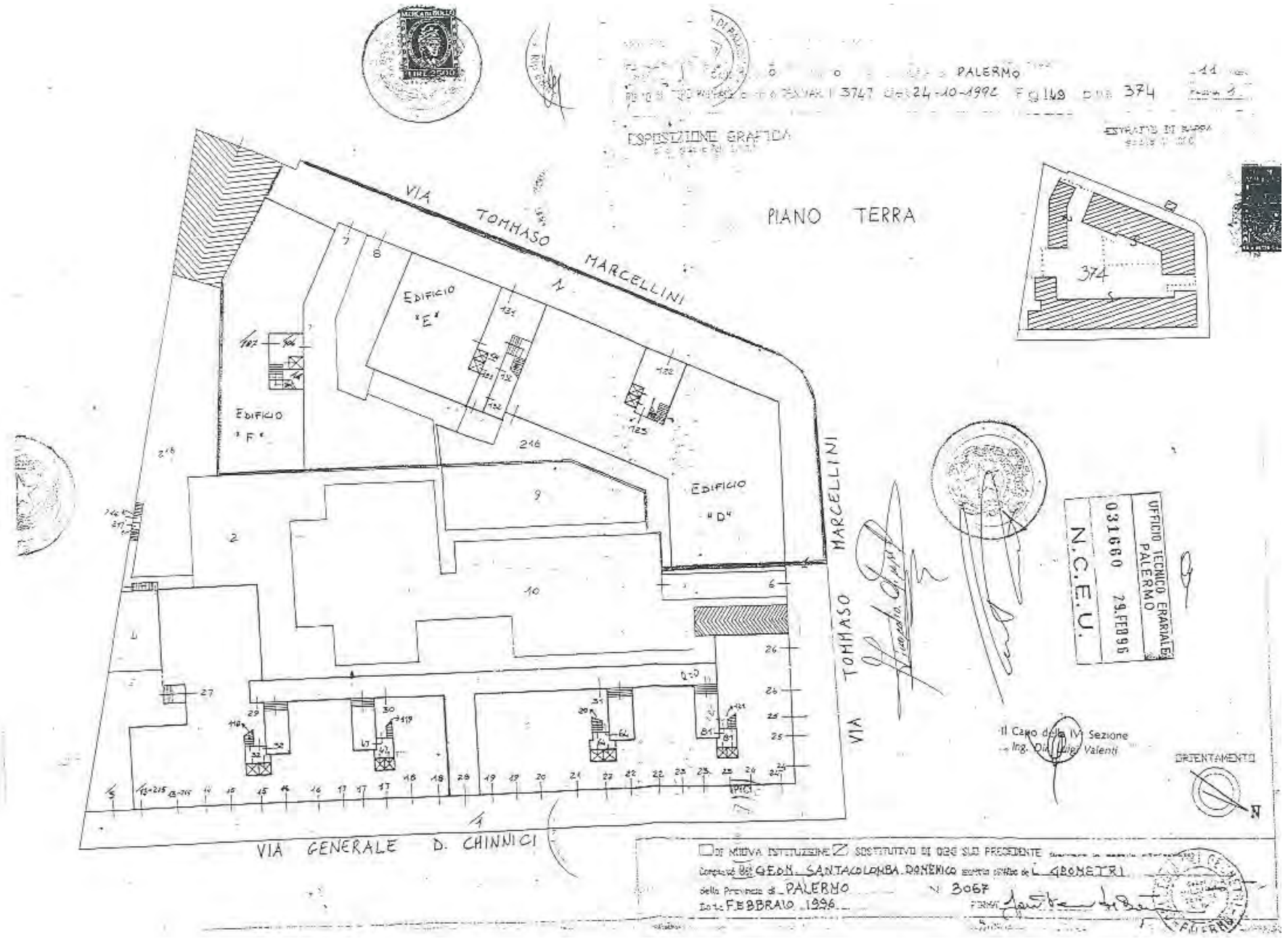
2)- sentenza n. 1901/91 del 16-19 luglio 1991, registrata il 26.7.1991 al n. 8240, del Tribunale di Palermo, trascritta l' 1 agosto 1991 ai nn. 34051/25691 e già passata in cosa giudicata, lo stesso che omologava il concordato fallimentare proposto dalla soc. Pilo Costruzioni s.r.l.;----------

Dette formalità pregiudizievoli da considerare entrambe di natura cartolare in forza di ordinanze di cancellazione rilasciate dal Giudice Delegato - Sezione Fallimentare - Tribunale di Palermo, rispettivamente il giorno 13 dicembre 1997, con riferimento alla sentenza di fallimento e in data 4.9.1997 al cron.n.14029/97 con riferimento al concordato fallimentare, ed in corso di cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo.----------

3)- ipoteca giudiziale iscritta il 17.6.1985 ai nn. 22521/2406 in favore del Banco di Roma, oggi cartolare per consenso a restrizione ipotecaria rilasciato in data 19.11.1991 ed autenticato in pari data dal not.E.Maccarone al rep. 20482, registrato in data 27.11.1991 al n.3794;----------

4)- ipoteche giudiziali iscritte in data 8.6.1985 ai nn. 21387/2284 ed ai nn. 21390/2287 in favore del Banco di Sicilia, oggi cartolari giusta consensi da detto Istituto rilasciati in data 7.7.1992 ed autenticati in pari data dal not. E.Maccarone rispettivamente ai rep.nn.21852/21853, registrati in data 14.7.1992 ai nn.2305 e 2308.----------

che quindi l'ipoteca oggi costituita, limitatamente a detti immobili descritti al N.1 e al N. 2) è sostanzialmente di primo grado, stante che la stessa parte comparente garantisce che tutte le ipoteche sopra citate sono meramente cartolari.-
Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della soc. IMMOBILIARE FINOCCHIO E C. S.A.S.----------
E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto da me letto alla parte comparente che l'approva.----------
E' scritto da persona di mia fiducia e da me notaio su quattro fogli per dodici pagine e quanto di questa.----------
FINOCCHIO GIUSEPPE - ----------
RENATO CARUSO NOTAIO. ----------


PALERMO
ESPOSIZIONE GRAFICA
PIANO TERRA
VIA TOMMASO MARCELLINI
EDIFICIO "E"
EDIFICIO "F"
EDIFICIO "D"
VIA GENERALE D. CHINNICI
374
UFFICIO TECNICO ERARIALE PALERMO
031660 29.FEB96
N.C.E.U.
Il Capo della IV Sezione
Ing. Dir. Luigi Valenti
ORIENTAMENTO
N
DI NUOVA ISTITUZIONE
SOSTITUTIVO DI DEL SUO PRECEDENTE
Comune di GEON. SANTACOLOMBA DOMENICO
della Provincia di PALERMO
N 3067
Data FEBBRAIO 1996

MUNICIPIO DI PALERMO

ASSESSORATO EDILIZIA PRIVATA

Atto di concessione N. 715 del 30/12/82

COMUNE Area Amministrativa della ... Edilizia ... Infrastrutture
Conforme all'originale
L'Amm.vo
Sig.ra Corianna Paris
27. SET. 2016

VISTA la legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge n. 10 del 28 Gennaio '77;

VISTO il D.M. del 10 Maggio 1977;

VISTO il D.A.S.E. della Regione Siciliana dell'11 Novembre 1977;

VISTA la legge n. 457 del 5 Agosto 1978;

3520
30 SET. 2016

VISTA la legge Regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978;

VISTA la legge Regionale n. 70 del 18 Aprile 1981;

VISTI gli strumenti urbanistico-edilizi vigenti nel Territorio Comunale;

VISTA l'istanza n. 2404 del 26-9-81 presentata dal Signor Schillaci Onofrio Francesco domiciliato in Palermo Via Ildebrando Pizzetti, 8 nella qualità di Amministratore legale rapp/te dell'Edilizia 2000 SpA alla quale è allegato il progetto delle opere da realizzare nell'area di cui al foglio di mappa n. 57 part. n. 352 ex 352/a - 650 ex 650/a - (prov. dalla part. 239) - 742 ex 639/b (prov. dal 205) - 745 ex 642/b - (prov. dalla 205) - 744 ex 646/b (prov. dalla 352) - 640 ex 205/c - 647 ex 352/f - 741 ex 239/c ... sita nel Comune di Palermo ... secondo ... a 2000, in zona destinata a centro di quartiere, con ... di proprietà GE.I.CO. SpA e con via di P.R.G. - sita in località Calatafimi -

CONSIDERATO che il predetto istante è proprietario nella qualità dell'area di cui sopra, al sensi di atto in notaio D'Ippolito Salvatore dell'8-10-82 reg. a Palermo 28-10-82 al n. 17770 e trascritto il 12-10-82 ai nn. 37715/31371 -

CONSIDERATO che la C. E. ha, su detto progetto, nella seduta del 23-3-82 espresso parere favorevole anche per la demolizione dell'edificio esistente -

VISTO il parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario con nota n. 15225 del 30-11-82

VISTO il Nulla Osta del Comando Provinciale dei VV.FF. n. 5022 del 2-12-82

VISTO il parere della Sovrintendenza ai Monumenti espresso con nota n. _____ del _____;

VISTA la obbligazione di cui all'articolo 10 del vigente Regolamento Edilizio sottoscritta dal richiedente e registrata presso l'Ufficio del Registro - Atti privati in data 23-12-82 col n. 4371;

VISTO l'atto contenente le obbligazioni di cui all'articolo 50 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. e di cui all'articolo 40 della Legge Regionale n. 19 del 31 marzo 1972 registrato in Palermo in data 18-10-82 con il n. 9467 e trascritto in Palermo in data 26-10-82 con nn.ri 39660/32981;

VISTA la deliberazione n. 1882 del 7 agosto 1981 della G.M.

VISTA la deliberazione del C.C. n. 550 del 2 ottobre 1981 di ratifica della delibera n. 1882/81.

VISTO il certificato di linee e quote e di delimitazione di zona n. 21 del 24-2-78

VISTO la delibera del CC n. 223 del 23-4-80 con esecutiv. della CPC del 20-5-80 ai sensi 26706/6173

Visto atto d'obbligo n. 764 del 8-10-82 registrato a Palermo il 12-10-82 al n. 3390 e trascritto il 12-10-82 ai sensi 37716/31370 relativo al calcolo oneri urbanizzazione

Visto polizza fideiussoria n. 90192/E del 17-12-82 (£ 100.680.086) della Italia Ass. Cauzioni relativa al calcolo oneri di urbanizzazione (interessi)

Visto polizza fideiussoria n. 90191/E del 17-12-82 (£ 119.446.718) della Italia Assicurazioni relativa all'onere sul costo di costruzione.

VISTA la ricevuta di versamento sul c/c n. 153007 intestata alla Cassa di Previdenza degli Ingegneri ed Architetti n. 94-98-99-100-101 del 24-12-82

VISTO che il progettista delle opere è il Sig. Arch Carlo Schillaci e Ing Paolo Agostino

Cod. Fisc. n. SCH CRL 39R23 L916 D - PNT PLA 47S14 I220N iscritto al rispettivo Ordine Professionale della Provincia di Palermo al n. 316 e 2263;

VISTO che il Direttore dei lavori è il Sig. Arch Schillaci Carlo per le opere architettoniche e Ing Paolo Agostino per le opere di C.A iscritto al rispettivo Ordine Professionale della Provincia di Palermo al n. 316 e 2263;

VISTO che Progettista delle strutture in cemento armato è il Sig. Ing Paolo Agostino iscritto al rispettivo Ordine Professionale della Provincia di Palermo al n. 2763;

CONCEDE

(ai sensi dell'art. 1 della Legge 28-1-1977 n. 10 e dell'art. 36 della L. R. 27-12-78 n. 71)

al Sig. Schillaci Onofrio Francesco, nato a Villabate il 16.12.37, nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Edilizia 2000 SpA, con sede in Palermo via Pizzetti Ildebrando, 8, a carico della quale, ai sensi della deliberazione n° 1882 del 7-8-81 rettificata con deliberazione n° 550/81, restano le spese per gli allacciamenti idrici, di energia elettrica privata e del gas (ove possibile)

Cod. Fisc. 02539460820

e salvo il diritto dei terzi, la esecuzione delle opere di cui alla citata istanza, alle seguenti condizioni:

1) che siano conformi alle eventuali prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario, del Comando Provinciale dei VV.FF., ~~e della sovrintendenza ai Monumenti~~ di cui alle già citate note;

2) che vengano eseguite conformemente al progetto su cui la C.E. ha espresso il primo riportato parere: ed in conformità alle modifiche apportate al progetto prot. 5022 del 2-12-82 dal Comando dei VV.FF.

3) che siano rispettate le norme contenute nel D.P.R. del 27-4-78 n° 384 in materia di barriere architettoniche, giusto N.O. dell'Ufficiale Sanitario n° 15225 del 30-11-82.

4) che le costruzioni si adeguino alle prescrizioni di cui al certificato di linee e quote e delimitazione di zona n° [illegible] del 24-2-78

5) che le certificazioni di abitabilità, agibilità e regolare esecuzione vengano rilasciate dopo l'adempimento degli obblighi assunti con l'atto d'obbligo n° 764 dell'8-10-82 registrato a Palermo il 12-10-82 al n° 3390 e trascritto il 12-10-82 ai nn. 37714/31370 ed alla stipula del relativo atto pubblico.

6) che il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione venga corrisposto con le modalità stabilite nella legge 457/78 e successive L.R. n° 71/78 e comunque prima del rilascio della certificazione di abitabilità e regolare esecuzione.

7) che vengano corrisposte eventuali ulteriori somme per oneri di urbanizzazione derivanti dalla nuova deliberazione che l'Amministrazione andrà ad adottare.

8) che l'onere relativo al costo di costruzione venga versato nella misura del 50% entro un anno dal rilascio della concessione edilizia ed il saldo non oltre 60 gg dalla ultimazione dei lavori e comunque prima del rilascio della certificazione di abitabilità e regolare esecuzione.

Le opere di cui alla presente concessione, consistono sommariamente in: nella costruzione di un complesso edilizio costituito da sette (7) corpi di fabbrica denominati A-B-C-D-E-F-G così composti: Corpi A e B, collegati a terrazzo, destinati a civile abitazione, composti di piano cantinato, destinato a box, pianoterra parzialmente elevato nel solo edificio B, sei (6) piani tipo e parziale settimo piano; Corpo C, destinato a negozi, di piano cantinato e piano terra; Corpi D ed E, destinati ad uffici, composti di piano cantinato, destinato a deposito, pianoterra, quattro (4) piani tipo ed ulteriore

tre piani sporgenti rispetto ai piani sottostanti; Corpo F destinato ad uffici: da piano cantinato, piano terra e due (2) piani tipo e Corpo G destinato a consultorio, da piano cantinato e piano rialzato; i sottostanti piani cantinati sono tra loro collegati essendo estesi quasi per l'intero lotto. È prevista inoltre la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di una guardiola per il portiere –

I lavori prima descritti dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini massimi di cui all'art. 4 della citata Legge n. 10 del 28-1-1977 e dell'art. 36 della Legge Regionale n. 71 del 27-12-1978.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà adempiersi alle prescrizioni di cui alla Legge n. 1684 del 25 novembre 1962 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alla Legge n. 1086 del 5-11-1971 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle prescrizioni di cui al D.P.R. 28-6-1977 n. 1052 relativo al regolamento di esecuzione alla Legge 30-4-1976 n. 373.

Del presente atto di concessione vengono redatte n. 5 (cinque) copie, delle quali una viene trasmessa alla Conservatoria dei Reg. Immobiliari per la trascrizione di cui all'art. 36 della L.R. n. 71/78, ed una viene consegnata al Sig. Schillaci Oliveri Francesco nella qualità di Amministratore e legale rappresentante Edilizia 2000 S/A una rimane allegata alla pratica d'ufficio, una è inviata per la pubblicazione ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 1 del 2-2-1976, e l'ultima è allegata con il n. 715 alla raccolta degli atti di concessione di cui alla Legge n. 10 del 28-1-1977 presso l'ufficio competente dell'Assessorato Edilizia Privata.

Palermo, lì 20-12-82

IL SINDACO

Eliotipografia «TEKNE s.n.c.» - PA - Via Agrigento, 57 ☎ 296487 - 2 - 82

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

DEL CONDOMINIO SITO IN PALERMO VIA GEN. DOMENICO CHINNICI 34

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Forma oggetto del presente regolamento il condominio costituito dal complesso edilizio sito in Palermo con ingresso dal numero civico 34 della Via Gen. Domenico Chinnici.

Il presente regolamento disciplina l'uso e il godimento delle porzioni immobiliari di cui si compone il complesso edilizio in condominio sopra indicato ed i vincoli a cui dette sono soggette.

Il complesso edilizio si compone di due corpi di forma rettangolare che prospettano su Via Gen. Domenico Chinnici.

Si premette di intendere come scala, ogni parte di fabbrica costituita dall'androne, dal corpo scala e ascensori e dalle due unità immobiliari per piano.

L'identificazione delle scale si può schematizzare per un osservatore disposto su via Gen. Domenico Chinnici nel modo seguente:

A B C D

via Gen. Domenico Chinnici

A dette scale si accede da via Gen. Domenico Chinnici tramite un ingresso centrale comune pedonabile.

Sono sono stati adibiti ad attività commerciali le u. i. del piano terra, che di conseguenza non hanno accesso dalle scale, tranne un locale che può accedere anche dalla scala D.

Il regolamento condominiale è obbligatorio ed impegnativo per tutti i comproprietari degli appartamenti, dei locali, facenti parte dell'immobile e per la parte che li riguarda anche per gli eventuali locatari e per i successori a qualunque titolo, nella proprietà di dette porzioni immobiliari.

ART.1 - LA PROPRIETA' COMUNE

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti, dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore.

Specificamente sono comuni:

- i muri d'ambito perimetrali che siano di facciata, il portone, l'androne, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti che trovansi in tali parti;

- i locali della portineria ed i mobili che siano stati acquistati dai condomini;

- gli impianti elettrici e di forza motrice, gli impianti di gas, luce e antenna televisiva comune, acqua e fognatura, sino agli attacchi con le proprietà individuali;

- la quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nella tabella allegata.

ART. 2 - USO DELLE PARTI COMUNI

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza dei divieti:

- occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzione e con qualunque oggetto, come bidoni per immondizie, vasi di fiori, bauli, mobili ecc.;

- alloggiare animali negli spazi comuni;

- stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali; biancheria, indumenti e panni

devono essere stesi ben strizzati onde evitare che, gocciolando, si possa arrecare danno o molestia ai condomini dei piani sottostanti;

- collocare piante e vasi sui davanzali delle finestre e fuori dai balconi se non bene assicurate e munite di ripari atti ad impedire lo stillicidio;

- gettare immondizie ed oggetti di qualsiasi genere dalle finestre e dai balconi o nelle scale.

La battitura di coperte, stuoie, tappeti è consentita, esclusivamente, dalle ore 8,00 alle ore 10,00, previo accertamento che non ci sia stesa nei piani inferiori biancheria ad asciugare e che non possa dare disturbo agli altri condomini.

E' consentito, dietro autorizzazione scritta del signor amministratore, l'apposizione di targhe all'esterno dello stabile, purchè contengano la sola indicazione del nome, cognome e titolo professionale, ed abbiano tutte le medesime dimensioni e fogge.

E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da ostruzione, apertura di porte o finestre e simili), senza preventivo avviso all'amministratore, il quale, entro i dieci giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario, potrà intimare, sol per ciò che riguarda le parti comuni, la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

Per motivi estetici, inoltre gli infissi, sia di prospetto che interni, dovranno avere tutti identico colore e precisamente quello originario, lo stesso dicasi per le ringhiere dei balconi e delle scale e per le facce esterne delle porte che dalla scala comune danno accesso alle singole unità condominiali.

E' vietato al singolo condomino di far riparazione delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.

E' vietato il lavaggio degli automezzi all'interno degli spazi condominiali.

E' vietato ai condomini proprietari di effettuare

scavi di qualunque genere, o chiusura abusiva di balconi con verande.

ART. 3 - DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI

E' vietata qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza e con il normale uso delle parti comuni.

A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazzi, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8 e dopo le ore 22, nonchè l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo, eccedenti la normale tollerabilità.

Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio ai sensi dell'art. 2049 C.C., ed è altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti e impianti nella sua proprietà esclusiva.

ART. 4 - L'AMMINISTRATORE E IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Nomina e revoca dell'amministratore.

L'amministratore del condominio viene nominato o revocato dal'assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

L'amministratore svolge la sua opera gratuitamente e può farsi coadiuvare, nei lavori di segreteria e di contabilità, da un consulente i cui emolumenti sono fissati dall'assemblea. Dura in carica un anno ed è scelto di anno in anno a turno tra i condomini residenti nel complesso condominiale. Uno stesso

amministratore, tuttavia, se accetto, potrà essere confermato nella carica per diversi anni. Egli può essere revocato in ogni momento dall'assemblea con deliberazione motivata. L'amministratore è responsabile nei confronti dell'assemblea per tutti gli atti compiuti in dipendenza della sua carica.

Nel caso in cui sia in discussione la nomina dell'amministratore e l'assemblea non riesce ad eleggerlo nel proprio seno, resta automaticamente l'obbligo del segretario di estrarre copia del processo verbale di tale seduta e, su parere conforme di almeno tre condomini, esperire le pratiche necessarie per la nomina di un amministratore giudiziario.

Qualora l'assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un consiglio di condominio composto di un numero dispari di membri, col compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni, di effettuare almeno trimestralmente la revisione dei conti e di tentare di dirimere eventuali controversie fra i condomini.

Delle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale con eventuale copia della corrispondenza in apposito libro.

I consiglieri non hanno diritto a maneggio di denaro od impegni di spesa ed in nessun caso possono assumere in proprio, neppure per delega, attribuzioni devolute dalla legge o dalla assemblea, alla esclusiva competenza dell'amministratore.

Inoltre, sempre che l'assemblea lo ritenga opportuno e con le stesse modalità di cui sopra, potrà nominare un caposcala per ciascuna scala che rimmarrà in carica per un anno, con funzione di esattori delle quote mensili, nonchè di quelle idriche e delle eventuali entrate straordinarie.

Poteri e doveri dell'amministratore.

L'amministratore può e deve:

- eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini;

- curare l'osservanza del regolamento del condominio, compreso il precedente art. 3, con ampi poteri di decidere tutte le azioni;

- disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine

di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;

- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;

- compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;

- rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;

- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgente necessità, e in questo caso ha l'obbligo di riferirne alla prima assemblea.

Egli ha però facoltà di far eseguire lavori il cui importo non superi la somma di £. 1.000.000 (unmilione) sempre che sia intervenuto il parere favorevole del consiglio di condominio.

Esercizio finanziario

L'esercizio finanziario si chiude al 31 Dicembre di ogni anno. L'amministratore deve redigere, al termine dell'esercizio, il rendiconto annuale della gestione e un progetto preventivo di spese per il successivo esercizio, dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino e almeno dieci giorni prima della data di convocazione dell'assemblea ordinaria (che dovrà avvenire entro sessanta giorni dal termine di ogni esercizio) ne trasmette copia a ciascun condomino.

Il bilancio della gestione passata e il progetto preventivo dovranno essere approvati dall'assemblea e tale approvazione darà titolo all'amministratore per agire eventualmente nei confronti dei condomini morosi.

L'amministratore terrà sempre a disposizione dei condomini, perchè possano prendere visione e copi, gli atti, i libri e i documenti relativi al condominio e alla gestione di esso.

L'amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei condomini.

Atti e documenti per l'amministrazione del condominio

L'amministratore deve tenere:

a) il registro dei verbali;
b) il libro cassa di entrata ed uscita;
c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del proprio recapito qualora non abbiano dimora abituale nello stabile;
d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
e) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

ART. 5 - L'ASSEMBLEA

L'assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà non può intervenire in assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto della legge all'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Qualora condomino sia una società, questa interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso (ad es. marito e moglie ecc.) ha diritto di intervenire in assemblea un unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro-indiviso.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare o procuratore o un altro condomino. Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona. E' illegale la delega a terzi da parte del delegato. La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce.

Convocazione.

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro sessanta giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore, di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto (1/6) del valore millesimale dell'edificio, potrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invito di tutti indistintamente i condomini mediante lettera raccomandata a mano o postale, da pervenire all'interessato almeno cinque giorni prima della data fissata per la convocazione. L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con dettaglio degli argomenti da discutere.

Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli condomini: non può infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio all'amministratore.

Presidenza dell'assemblea.

Ogni volta l'assemblea elegge un presidente (con esclusione dell'amministratore) che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti a fungergli da segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale da trascriversi nell'apposito registro tenuto dall'amministratore.

Validità delle delibere.

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno due terzi del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che

rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

a) le delibere concernenti la nomina e revoca dell'amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni strordinarie di notevole entità, nonchè le integrazioni del presente regolamento, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;

b) le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni e la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e di almeno due terzi del valore dell'edificio.

Limiti dei poteri dell'assemblea.

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

Verbale dell'assemblea.

Nel libro dei verbali deve essere trascritto a cura del segretario quanto segue:

1) luogo, ora di inizio e termine, ordine del giorno dell'assemblea;

2) elenco degli intervenuti di persona o per delega, e rispettive quote millesimali;

3) resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome dei proponenti.

Il verbale deve essere firmato dall'amministratore, dal presidente dell'assemblea, dal segretario e da un altro condomino.

L'amministratore è tenuto a inviare a mezzo raccomandata copia conforme del verbale a tutti i

condomini assenti entro dieci giorni dalla delibera.
Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al condomino intervenuto all'assemblea che ne faccia richiesta e ne paghi le spese entro giorni cinque dalla richiesta stessa.

Impugnazione delle delibere.

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.
Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento o comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente, o che abbia espresso in assemblea un voto contrario, può fare ricorso alla Autorità giudiziaria.
Il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro trenta giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Separazione di responsabilità per liti giudizarie.

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo ufficiale giudiziario all'amministratore del condominio entro trenta giorni dalla delibera per i presenti dissenzienti o dalla data della comunicazione per gli assenti. Se la causa ha esito favorevole al condominio, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

Versamento di contributi e quote.

I contributi condominiali mensili devono essere versati all'amministratore o al caposcala o al portiere secondo decisione presa in assemblea, entro il giorno cinque del mese successivo cui si riferisce il mese stesso, senza bisogno di particolare avviso.
I contributi per spese straordinarie, devono essere versati entro il termine fissato dall'amministratore.
Di tutte le somme ricevute a tali titoli,

l'amministratore rilascia ricevuta.

In caso di inadempienza da parte degli inquilini, ne rispondono i rispettivi condomini locatori.

In caso di ulteriore ritardo, oltre il termine perentorio dei cinque giorni, sarà applicata a carico degli inadempienti una penale pari al 10 % (dieci per cento) sulla somma dovuta per ogni mese o frazione di mese di ritardo, salvo documentato caso di forza maggiore.

In caso di mora nel pagamento, che si sia protratta per un trimestre, l'amministratore adirà le vie legali.

Fondo di riserva e sua amministrazione.

Al termine di ogni gestione annuale, dovrà risultare nella cassa del condominio a titolo di fondo di riserva per l'indennità di licenziamento portiere, una somma corrispondente a quella che dovrebbe venir versata al portiere come indennità di licenziamento, se il rapporto di lavoro fosse cessato al termine di tale gestione.

Sarà anche costituito un fondo di riserva generale, a cui si accreditano: tutte le eventuali eccedenze, le eventuali sanzioni applicate a condomini, inquilini, le penali di cui in precedenza, tutte le eventuali sopravvenienze attive; al conto si addebitano gli eventuali crediti inesigibili.

L'assemblea determinerà quali altre attività dovranno concorrere ad alimentare il fondo di riserva e la misura dei contributi da versare dai condomini sul fondo stesso e potrà anche stornare somme da un fondo all'altro. Le somme da accantonarsi saranno depositate presso una banca in un libretto a risparmio ordinario intestato a: "Condominio di Via Gen. Domenico Chinnici, 34 rappresentato dall'amministratore pro-tempore"

ART. 6 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Le spese per la conservazione e la manutenzione, delle cose comuni e destinate ad uso comune, nonchè quelle per i servizi comuni sono ripartite tra i condomini in ragione dell'interesse di ognuno e secondo le disposizioni delle tabelle millesimali allegate al presente regolamento.

Tra queste le spese relative alla manutenzione di scale, al consumo di energia elettrica per l'illuminazione di scale e androne, al funzionamento dell'autoclave, alla retribuzione da corrispondere al portiere ed i relativi contributi, ecc.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette.

ART. 7 - NORME FINALI

Assenza

Il condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di tre giorni è tenuto a lasciare, per i casi di urgente necessità, la chiavi in portineria o indicare all'amministratore l'indirizzo della persona che ne sia in possesso.

Locazioni delle proprietà individuali

Il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale, e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc. provocati dal conduttore stesso. Si precisa in particolare che il condomino non può servirsi dell'opera dell'amministratore per l'eventuale riscossione di quote condominiali dall'inquilino.

Vendita della proprietà o costituzione di usufrutto

Quando un condomino venda la sua proprietà o costituisca un diritto di usufrutto è tenuto a darne immediato avviso all'amministratore e a fargli avere, poi, appena possibile copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento di diritti sulla porzione immobiliare. L'omissione dell'avviso rende responsabile ad ogni effetto il condomino venditore nei confronti del condominio per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione potesse derivare.

Accesso alle proprietà individuali

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore, verso semplice preavviso, nè può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843 Cod.Civile.

Divieto di chiedere al portiere prestazioni individuali

E' vietato ai condomini di affidare al portiere incarichi o servizi o pulizie riguardanti le loro proprietà individuali o comunque compiti incompatibili con i doveri e le funzioni del portiere stesso.

Assicurazione dell'edificio

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi, da azione del fulmine e da scoppio ed esplosione (di gas, di apparecchi a vapore, a termosifone, di impianti in genere a servizio del fabbricato) e da responsabilità civile.

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso. Dal capitale da assicurare contro gli incendi va escluso il valore dell'area e quello delle fondazioni.

Rinvio alle norme di legge

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, o non contemplato per mera dimenticanza, si applicano le norme di legge in vigore, con particolare riferimento agli articoli 1120, 1121 (in materia di innovazioni), 1102 (in materia di uso e di modificazione delle cose comuni da parte del singolo condomino), 1128 (in materia di perimento totale o parziale dell'edificio).

Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento o a quelle deliberate dall'assemblea, quest'ultima può stabilire una sanzione pecuniaria da un minimo di £. 10.000 a un massimo di £. 100.000 nei casi di maggiore gravità senza pregiudizio delle eventuali maggiori responsabilità del trasgressore. Le multe predette dovranno essere pagate entro dieci giorni dalla comunicazione e saranno devolute al fondo di riserva comune, salvo le responsabilità del

trasgressore a termine di legge.

Fanno parte integrante del presente Regolamento, le tabelle per la ripartizione delle spese in millesimali.

Si fa infine presente che per quasiasi contestazione, rimane competente il Tribunale Civile di Palermo.

42
43
29 : 3
289

10249 - 10176
10620 10544

14131
14641
28772