


Allegato B)
Repertorio n. 5858
Raccolta n. 798

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

della casa sita in TORINO - corso Grosseto n.170, in catasto al foglio 35 N. 62 composta di 8 piani fuori terra ed un piano arretrato.

---oOo---

Il presente regolamento è obbligatorio e impegnativo per tutti i comproprietari attuali, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, nonchè per i loro locatori.

Per tutto quanto riguarda i diritti e gli obblighi tra le singole proprietà, vi-gono le disposizioni di legge, se non espressamente provveduto con questo Regolamento.

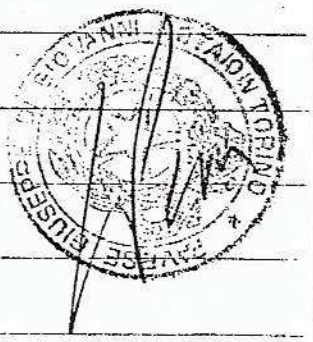
PROPRIETA' COMUNI

- ART. 1 -

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i condomini nella proporzione della rispettiva quota di compartecipazione alle spese generali di cui all'allegata tabella A):

a) L'area coperta dal fabbricato di abitazione con annesso cortile esclusa l'area su cui insiste un basso fabbricato con n.7 box;

b) le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti, il tetto e sottotetto, la metà muro sui confini della proprietà;



c) Le apparecchiature e diramazioni del Gas, Luce, Forza ed Acqua potabile, che non siano nell'interno delle singole proprietà o di proprietà della Società fornitrice;

d) L'androne d'ingresso pedonale e carraio;

e) Tutti gli scarichi per i canali bianchi e neri;

f) La scala, i pianerottoli di accesso agli appartamenti, i corridoi di disimpegno delle cantine;

g) L'impianto di riscaldamento a termodifone (locale caldaia e vasca nafta, valvole, pompe, bruciatore e tutti gli impianti accessori) esclusi i radiatori e le tubazioni collocate nell'interno degli alloggi, fino alle colonne centrali, che sono di esclusiva proprietà dei condomini e per le cui eventuali riparazioni la spesa sarà a loro totale carico;

h) Cabina, locali e macchinari dell'ascensore, le porte di accesso dai ripiani alla cabina;

i) Le canne delle spazzature e le canne di sfiato esistenti nei muri comuni anche se servono all'uso dei singoli condomini.

USO DEI LOCALI :

- ART. 2 -

a) I locali al piano seminterrato saranno adibiti a cantine al servizio degli alloggi e dei nego-

zi;

b) Il piano terreno è destinato a negozi, uffici, ed abitazione, con diritto di esporre insegne luminose o di altro tipo;

c) I piani superiori saranno adibiti ad uso abitazione od a quegli altri usi non vietati dal presente regolamento;

SERVITU' :

- ART. 3 -

I bassi fabbricati posti nel cortile pur non facendo parte del condominio hanno diritto all'uso, per il transito, del cortile e del passaggio carraio con l'obbligo di corrispondere un contributo annuo del 15% per le spese di pulizia e della luce per il cortile e per il passaggio carraio.

VINCOLI E DIVIETI :

- ART. 4 -

a) I proprietari pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà non potranno locare o destinare i locali F.T. ad uso ristoranti, pescherie, ambulatori, sanatori, gabinetti di cura per malattie infettive, circoli politici e di divertimento, o di farne comunque usi contrari alla tranquillità, decenza, buon nome del caseggiato.

b) E' vietato adibire qualsiasi locale ad indu-

strie rumorose, a depositi o attività che diano esalazioni sgradevoli o nocive o pregiudichino la salubrità, l'incolumità dello stabile o tenere materie esplosive ed infiammabili;

c) I proprietari di appartamenti e negozi non potranno alienare le rispettive cantine senza alienare l'intero alloggio o negozio a meno che l'alienazione non avvenga con un condomino dello stabile;

d) E' assolutamente vietato tenere animali di qualsiasi genere;

e) I locali ad uso e di proprietà comune non possono essere occupati neppure temporaneamente od ingombrati;

f) E' vietato erigere costruzioni od altro anche di carattere provvisorio ed in via precaria sui balconi ed in genere eseguire opere che possano impedire la visuale, alterare l'estetica dell'edificio, compromettere la stabilità od arrecare in qualunque modo danno o molestia. E' altresì vietato collocare casse o vasi di fiori e piante sui balconi, finestre e pianerottoli scale, se non muniti di ripari fissi che ne impediscono la caduta e se non incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio.
I vani e le casse per i fiori dovranno essere decorosi, rimanendo comunque vietato l'uso di reci-

pienti o latte non adibite ugualmente a tale destinazione. (peso non superiore a Kg. 100 al mq.)

g) E' vietato spaccare legna in casa o sui balconi o nel cortile, nonchè nei locali di uso comune;

h) E' vietato scuotere o battere dalle finestre, balconi lato strada, o sui ripiani delle scale, tappeti, soppedanei, stuoie, materassi ecc.; tale perazione è permessa solo su ballatoi o terrazze lato cortile prima delle ore 7 e dopo le ore 11 antimeridiane, salvo maggiori restrizioni previste dal Regolamento di Polizia Urbana;

i) Non si possono collocare esteriormente tubi per stufe, neppure nelle canne dei cucinini, salvo nei casi di emergenza, con autorizzazione dell'Amministratore del Condominio da richiedersi di volta in volta.

l) E' vietato produrre rumori o suoni prima delle ore 8 e dopo le ore 22, apparecchi radio e televisori dovranno comunque essere regolati in maniera tale da non arrecare disturbo ai vicini;

m) Nel cortile è vietato il gioco dei bambini, come pure è vietato lasciare i medesimi per le scale, androncini od altri luoghi e locali di proprietà comune;

n) E' vietato fare varianti anche nella tinteg-

giatura dell'immobile, sia verso l'interno del cortile, sia verso via senza il permesso del condominio, al quale si dovrà richiedere l'autorizzazione scritta per ogni variante. E' inoltre vietato depositare materiali sui balconi e stendere panni verso via; nell'interno degli appartamenti non si potranno fare varianti che interessino la stabilità del caseggiato.

Qualunque variante alla forma ed alla disposizione dei locali, qualunque lavoro che interessi in un certo senso l'ossatura del fabbricato non potrà essere eseguita senza l'approvazione scritta dell'amministrazione e previa deliberazione dei Condomini

o) E' vietato : provocare disturbi con stillicidii di panni stesi ad asciugare e di qualsiasi altro genere; gettare rifiuti nel cortile e sui bassi fabbricati;

p) E' vietato gettare liquidi di qualsiasi tipo e oggetti pesanti ed ingombranti nei condotti delle spazzature. Le spese occorrenti allo sgombro ed eventuali riparazioni per detti condotti saranno a carico di tutti coloro che usufruiscono della colonna, sempre che non sia stato reperito il responsabile;

ISPEZIONI E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' PARTI-

L. 400

COLARI :

- ART. 5 -

Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

Egli a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì acconsentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda con i dovuti riguardi ad ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

- ART. 6 -

Ogni singolo proprietario si riterrà responsabile dei danni e guasti comunque arrecati all'edificio non solamente per fatto proprio, ma anche per la propria negligenza, imperizia ed imprudenza e così pure dei danni o guasti cagionati dalle persone alle sue dipendenze ed in sua ospitalità, ed anche dai suo-i inquilini.

All'esterno del fabbricato, nell'androncino pedonale, nell'atrio della scala non potranno essere applicate insegne e targhette. Eventuali richieste

all'art.1129 del C.C., così pure le attribuzioni dell'Amministratore e quanto altro di sua spettanza si intende disciplinato dall'art.1130 e seguenti del C.C.

La retribuzione dell'Amministratore viene fissata ogni anno dall'Assemblea dei condomini.

Nella sua opera l'Amministratore è coadiuvato da due Consiglieri scelti dall'Assemblea fra i condomini. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà ogni qualvolta si renda necessario. Il Consiglio dei condomini deve anche esercitare il controllo amministrativo, tecnico contabile sulla gestione del condominio e riferire all'Assemblea con motivata relazione. Esso sostituisce l'amministratore in caso di assenza temporanea.

- ART. 10 -

I lavori necessari per mantenere lo stabile in buono stato di conservazione e gli altri lavori che risultassero di utilità comune, come le riparazioni al tetto ed alle parti comuni dello stabile, coloritura delle ringhiere e delle parti riguardanti la facciata verso via e cortile, guasti agli impianti ecc. saranno di volta in volta deliberati in Assemblea dai Condomini.

Per i lavori di manutenzione straordinaria si ri-

verranno di volta in volta esaminate e deliberate dall'Assemblea dei Condomini.

- ART. 7 -

Per tutto quanto non contemplato nel presente Regolamento varranno le disposizioni del Codice Civile;

- ART. 8 -

Tutti i Condomini devono contribuire alle spese necessarie per ben conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni più sopra elencate nonchè contribuire alle spese necessarie per l'ordinaria manutenzione dello stabile ed a quelle per l'Amministrazione e l'Assicurazione dell'edificio.

Salvo disposizioni particolari appresso riportate, tutti i Condomini dovranno contribuire alle spese di cui sopra in proporzione al valore delle loro quote di proprietà espresse in millesimi nella tabella A) allegata.

Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese neppure mediante abbandono e rinuncia alla proprietà delle cose anzidette.

- ART. 9 -

L'Amministrazione dello stabile sarà affidata ad un Amministratore eletto dall'Assemblea dei condomini e la cui nomina e revoca sono disciplinate in base

richiama quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.1135 del C.C.

Le spese dell'illuminazione, le spese di assicurazione contro i danni degli incendi, scoppi del gas, fulmini, responsabilità civili, infortuni, le spese di riparazioni dei servizi comuni, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria a tutti gli impianti, onorario dell'Amministratore, le spese di cancelleria, posta e legali ed in genere tutte le spese che non si riferiscono ad un determinato lotto ed alle quali per legge devono partecipare tutti i comproprietari, saranno ripartite in millesimi secondo l'annessa tabella di ripartizione delle spese generali.

Nel caso di vendita dei singoli alloggi di loro proprietà, i condomini sono tenuti a darne immediato avviso all'Amministratore con lettera raccomandata comunicando le generalità e l'indirizzo dell'acquirente.

Essi devono provvedere alla liquidazione di ogni pendenza che si riferisce alla contabilità di condominio per la quota relativa.

RIPARTO SPESE SCALA :

- ART. 11 -

Le spese di pulizia della scala ed accessori sono

ripartite tra i condomini nelle proporzioni stabilite dall'apposita tabella di millesimi della proprietà, fatta eccezione dei condomini del piano terreno che dovranno corrispondere un contributo pari al 10%(diviso in base ai singoli millesimi) per le spese di pulizia e di illuminazione degli androni pedonali e carraio, nonchè del cortile.

I bassi fabbricati esclusi dalla tabella millesimale del condominio concorreranno soltanto nelle spese di manutenzione ordinaria, pulizia e luce androne e cortile, amministrazione stabile, imposte comunali della misura del 15% proporzionalmente alle rispettive superfici. Conseguentemente il tetto ed i muri dei bassi fabbricati nel cortile vengono attribuiti in proprietà comune fra i proprietari degli stessi e pertanto tutte le spese di manutenzione, riparazione, ricostruzione, ecc. saranno a loro esclusivo carico.

Le spese relative alla manutenzione e ricostruzione della scala sarà ripartita tra i Condomini per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano del suolo.

Le spese di cui al presente articolo saranno raddoppiate per gli alloggi adibiti a uffici o studi

professionali.

- ART. 12 -

La spesa relativa al consumo dell'acqua potabile sarà ripartita e pagata in proporzione al numero dei singoli nuclei famigliari occupanti l'alloggio con l'obbligo di denunciare le variazioni, oppure sulla base della lettura dei singoli contatori, sempre che vi sia rispondenza con il contatore generale posto in cantina.

SPESA DI RISCALDAMENTO:

- ART. 13 -

La spesa di cui al presente articolo, quella di manutenzione ordinaria, straordinaria e di riparazione dell'impianto viene ripartita fra le singole unità immobiliari che fruiscono del termosifone centrale in proporzione dei metri cubi riscaldati, eccezione fatta per tutte le parti poste nell'interno dell'alloggio.

Qualora durante la stagione invernale qualche appartamento restasse disabitato potrà essere ridotto al 40% di quello che risulterebbe se l'appartamento fosse abitato e riscaldato.

Per ottenere tale riduzione l'interessato dovrà darne avviso almeno dieci giorni prima dell'inizio del riscaldamento all'Amministratore, onde poter fa-

re staccare e piombare le saracinesche a spese dell'interessato.

E' inoltre necessario che l'appartamento resti per tutto l'inverno disabitato, qualora venisse occupato anche per un solo giorno, il proprietario perde il suddetto diritto. Resta ad ogni modo ben chiarito che il riscaldamento centrale è obbligatorio per tutti i condomini con impianto a termosifone, e per i loro inquilini.

La centrale termica è situata nel piano seminterrato della casa.

L'esercizio dell'impianto di riscaldamento potrà essere effettuato ad economia od essere affidato ad un appaltatore, secondo il parere della maggioranza dei condomini.

Nessuno potrà aumentare il numero degli elementi e dei radiatori senza avere ottenuto il preventivo benestare dall'Amministratore.

Tutte le spese, anche l'eventuale cambio di colonne montanti, saranno a carico del condomino che ha richiesto l'aumento degli elementi ai radiatori.

Il riscaldamento sarà attuato normalmente col 15 Ottobre e cesserà al 15 aprile dell'anno successivo con facoltà di anticipare l'accenzione e ritardarne lo spegnimento quando sia richiesto da 2 terzi de-

gli assegnatari degli alloggi.

USO E SPESE ASCENSORE :

- ART. 14 -

I comproprietari ed i loro inquilini si serviranno dell'ascensore secondo le norme previste dal regolamento affisso nella cabina dell'ascensore stesso.
La spesa per la manutenzione e riparazione dell'ascensore, compreso il cambio delle funi, verrà ripartita tra i condomini in base alla tabella B) dei millesimi allegata al presente regolamento, fatta esclusione per i condomini del piano terreno che ne sono esenti.
Anche per tale spesa gli alloggi adibiti a studi professionali o ad uffici concorreranno in misura doppia dei millesimi ad essi assegnati.

- ART. 15 -

L'Assemblea generale dei condomini deve essere convocata mediante avviso raccomandato individuale in via ordinaria nel primo trimestre di ogni anno per l'approvazione della gestione e del rendiconto dell'esercizio precedente e per l'approvazione del bilancio preventivo dell'esercizio seguente.
Essa potrà essere convocata in via straordinaria dall'Amministratore, quando questi lo ritenga necessario e quando ne sia fatta richiesta motivata anche

da 1/3 dei condomini.

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

Il riparto delle spese deve essere redatto dall'Amministratore entro 2 (Due) mesi dalla chiusura dell'esercizio e la liquidazione dei conti si effettuerà nei venti giorni successivi al termine e coi vincoli di cui all'art.16 del presente Regolamento.

- ART. 16 -

Per la convocazione e costituzione dell'Assemblea del Condominio, il presente regolamento si richiama all'art.1136 del C.C.

L'assemblea dei Condomini potrà deliberare norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

- ART. 17 -

L'Amministratore deve richiedere ai sigg. Comproprietari il versamento anticipato di una quota per provvedere alle spese ordinarie di manutenzione ed ai servizi comuni; la quota verrà fissata in base al bilancio preventivo ed alla ripartizione delle spese che verranno sottoposte preventivamente all'approvazione dell'assemblea dei condomini.

Entro 20 giorni dall'approvazione da parte di essa

ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo all'Amministratore, a mezzo vaglia postale o assegno bancario, e che è destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione.

In caso di spese straordinarie e comunque impreviste l'Amministratore potrà richiedere un altro versamento supplettivo nel corso dell'esercizio.

I Condomini dovranno eseguire tale versamento entro 15 giorni dalla richiesta.

L'Amministratore, trascorsi i giorni convenuti nei due commi precedenti ed esaurite tutte le pratiche di cortese richiamo potrà citare in giudizio i morosi, i quali dovranno risarcire e rimborsare tutte le spese che dall'inadempienza loro fossero derivate ed in ogni modo sul ritardato pagamento dovranno corrispondere una penale del 6%.

L'Amministratore può avere accesso a tutti i locali dello stabile per le visite e le riparazioni di interesse generale e per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti per i servizi comuni.

- ART. 18 -

L'Amministratore deve tenere: il registro dei verbali, il libro di cassa con tutte le entrate e

uscite, un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora nell'edificio.

- ART. 19 -

Nei limiti delle attribuzioni stabilite precedentemente, l'Amministratore, ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i Condomini, sia contro terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque fatto concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificate le ordinanze delle autorità amministrative che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o l'ordinanza abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'Amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'Assemblea dei condomini.

Se non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

- ART. 20 -

Qualora l'Assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, i condomini dissenzienti, con atto notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite

per il caso di soccombenza;

L'atto deve essere notificato entro 30 (trenta) giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

- ART. 21 -

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini.

Contro i provvedimenti dell'Amministratore è ammesso ricorso all'Assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsto dall'Art.1157 del C.C.

Il Condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'Amministratore e dell'Assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

- ART. 22 -

Per tutto quanto si riferisce all'Assemblea dei condomini, alle maggioranze necessarie per la validità delle deliberazioni ed alla relativa procedura si fa richiamo agli artt. 1135-1136-1137-1138-1139 del Codice Civile vigente.

Il diritto di farsi rappresentare in assemblea ed il diritto di voto sono pure regolati dalle norme del Codice Civile in materia.

- ART. 23 -

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli articoli precedenti e seguenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al presente regolamento, ogni Condomino può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'Autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, pena di decadenza, entro 30 giorni che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

- ART. 24 -

Tutti i comproprietari si vincolano tanto personalmente tanto in persona dei propri eredi, successori ed aventi causa ed inquilini, ad osservare la presente convenzione e regolamento, stabilendo per le infrazioni, sanzioni pecuniarie di L.1000= elevabili a L.3.000.= salvo aggiornamento in base al valore della lira nei casi di maggiore gravità e recidività, senza pregiudizio per le eventuali maggiori responsabilità del trasgressore. Eventuali aggiunte o variazioni proposte dall'Amministratore e dalla riunione dei comproprietari, dovranno essere approvate dall'Assemblea ai sensi dell'art.1138 del C.C.

- ART. 25 -

Il cortile dovrà essere costantemente libero da persone, auto, moto o altre cose salvo l'uso provvisorio da parte dei condomini per il caso di traslochi, lavori edili o sgombro spazzature, per il tempo strettamente necessario.

- ART. 26 -

ANDRONE CARRAIO

L'uso e il passaggio dell'androne carraio ed il cortile come sopra indicato deve essere limitato ai casi di trasloco, raccolta rifiuti, lavori edili, ingresso e uscita di autoveicoli e velocipedi, il cui passaggio dovrà avvenire senza arrecare danni o molestia e comunque limitando il più possibile ogni rumore.

NORME FINALI

- ART. 27 -

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento valgono le disposizioni del Codice Civile sul Condominio e sulla comunione in genere.

- i sunnominati signori addivennero al deposito del regolamento di condominio predisposto per la casa sita in TORINO, corso Grosseto n.c.170, entrostante a terreno distinto in mappa al Foglio 35 N.62, non ancora censito al N.C.E.U., eretta a otto piani fuori terra ed uno arretrato.

- Detto Regolamento di Condominio, composto di diciassette articoli e una tabella venne allegato sotto la lettera B) all'atto che si trascrive.

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI
TORINO
Mora scritto il 2 AGO. 1968 al
3/4986 Reg. Ord. e N. 25981 Reg. Part.
Diritto Lire Ventunmilaquattrocentotrenta
Ervario L. 20,050
Emolum. L. 900
Scritt. L. 480
Totale L. 21.430
IL CONSERVATORE
(Pegoraio Dott. Giuseppe)