

STATUTO - REGOLAMENTO

1° = Il presente statuto regolamento è obbligatorio per tutti i proprietari nonché per gli eventuali locatori-acquisitori successivi e successori per qualunque titolo nelle proprietà di parti dello stabile.

CAPO I° = PROPRIETA' COLLETTIVE E SINGOLE =

2° = Sono comuni in modo indivisibile ed inalienabile, a favore di tutti i proprietari dei lotti in cui viene suddiviso lo stabile nelle porzioni per ciascuno di essi nella Tabella n. 1 del Capo VI° e con l'osservanza di quanto viene detto nel Capo IV°;

- a) l'area ; su cui sorge il fabbricato; le fondamenta di esso fabbricato; il cortile
- b) le strutture portanti; l'androne carraio, l'androne pedonale; le porte principali di accesso alla scala e cantina ed androne carraio; le camere di raccolta delle spazzature;
- c) la scala
- d) il tetto
- e) i corridoi di disimpegno delle cantine
- f) le condutture bianche e nere; impianti acque gas illuminazione elettrica limitatamente alle parti di uso comune
- g) le canne per le spazzature nonché i manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso ed al godimento comune

Le porte di accesso a ciascun appartamento appartengono al rispettivo appartamento

- h) i locali nelle cantine.

3° = Il diritto di sopraelevazione è riservato ai venditori ed ai loro aventi causa.

In caso di nuova fabbricazione la tabella dei millesimi sarà adeguatamente modificata.

Tutti i mezzi muri di fabbrica e di cinta restano di proprietà dei venditori o loro aventi causa.

Attraverso l'androne carraio hanno diritto di passaggio anche i proprietari degli immobili e ciò a norma di quanto disposto con l'atto notarile

CAPO II° = USO DELLA PROPRIETA' OBBLIGHI E DIRITTI DEI COMPROPRIETARI =

1° = I comproprietari tutti sono in obbligo di usare dei loro locali nel miglior modo secondo le leggi, i regolamenti e le consuetudini. Gli appartamenti ed i locali debbono servire ad uso esclusivamente di abitazione familiare, negozi o per uffici commerciali o studi professionali o laboratori. E' vietato usarli per albergo, cliniche me-

diche, depositi di infiammabili ed esplosivi, industrie rumorose o causanti odori molesti, sale da ballo e di farne uso contrario alla decenza.

E' permessa la locazione dei locali coi vincoli e limitazioni su elencate. Nei rapporti del condominio l'inquilino non può sostituire il proprietario, che solo risponde sempre davanti il condominio.

E' vietato di concedere in affitto singole camere vuote od ammobiliate senza preventiva autorizzazione dell'Amministratore che la concederà riservandosi il diritto di revocarla in ogni e qualsiasi momento ove in conseguenza si verificano molestie ai condomini, e di tenere nello stabile e sui balconi animali che possano comunque essere causa di molestia ai condomini e l'amministrazione della casa, ove si verificano giustificate lamentele di altro condomino, dovrà inibire la permanenza di detti animali.

5° - E' vietato di occupare anche solo temporaneamente i locali di proprietà comune tranne in caso di traslocchi di durata non superiore ad un giorno. Nelle cantine non possono custodirsi merci e sostanze puzzolenti od insalubri e materiali esplosivi od infiammabili o che possano comunque pregiudicare l'incolumità dello stabile.

5° - E' proibito erigere costruzioni anche provvisorie sui balconi, finestre e nei locali di uso comune. E' proibito pure far eseguire nello stabile e negli alloggi lavori che modifichino l'estetica della casa o ne compromettano la stabilità, salvo preventiva autorizzazione ottenuta dall'assemblea dei condomini e salvo quanto disposto all'art. 3°.

Non si possono collocare vasi di fiori o piante sui balconi e sulle finestre se non muniti di conveniente riparo fisso contro la caduta ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio, sotto piena responsabilità dei comproprietari, assegnatari od eventuali locatori.

Avvenendo allagamenti per rigurgiti al piano delle fondamenta i comproprietari dovranno provvedere a loro carico alla pulizia delle loro cantine e magazzini non appena avvenuto lo smaltimento, per impedire cattive esalazioni che possano pregiudicare la salubrità dello stabile.

E' vietato battere tappeti, materassi ecc., prima delle ore sette e dopo le ore undici antimeridiane, salvo restrizioni maggiori previste dal Reg.to di Polizia urbana.

E' vietato accare legna e carbone in casa o sui balconi; nonchè distendere biancheria, panni e simili sui balconi e sulle finestre verso via.

Non si potranno collocare esteriormente tubi per le stufe e neppure nelle canne delle cucine salvo, limitatamente ai casi di emergenza, autorizzazione da richiedersi di volta in volta all'Amministrazione del Condominio, che si riserverà di accordarla o meno.

E' vietato suonare pianoforti od altri strumenti musicali prima delle ore 8 e dopo le ore 23.

Per dare feste da ballo che si protraggano oltre le ore 23, è necessario ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione.

Per ogni altra norma relativa all'uso dei locali vale il regolamento degli inquilini in Torino per le case di civile abitazione. Non potranno farsi nell'interno degli appartamenti o locali varianti che interessino la stabilità del caseggiato.

Qualunque variante alla forma e disposizione dei locali, qualunque lavoro che interessi in certo modo l'ossatura del fabbricato non potrà essere eseguita senza l'approvazione scritta dell'amministrazione dello stabile, sempre salvo quanto disposto all'art. 3°.

Ogni singolo proprietario sarà tenuto responsabile dei danni o guasti comunque arrecati all'edificio non solamente per fatto suo, ma anche per propria negligenza, imperizia od imprudenza e così pure dei danni e guasti cagionati dalle persone alle sue dipendenze e per le quali è tenuto a rispondere.

CAPO III° - AMMINISTRAZIONE E SORVEGLIANZA -

7° - Amministrano lo stabile:

1) l'assemblea dei condomini 2) l'amministratore quale legale rappresentante. L'assemblea dei proprietari provvede:
a) alla nomina, revoca dell'amministratore b) ad approvare o meno la gestione annuale c) delibera di massima sui lavori di ordinaria amministrazione d) autorizza i lavori straordinari e) è facoltà di emanare e modificare il regolamento interno della casa f) di modificare in tutto o in parte lo statuto del condominio.

8° - L'assemblea dei condomini deve essere convocata dall'amministratore in adunanze ordinarie, nel mese di aprile di ogni anno, od in adunanza straordinaria ogni qual volta se ne ravvisi l'opportunità e quando ne viene fatta richiesta scritta almeno da un quarto dei condomini. Gli avvisi di convocazione (da farsi a mezzo lettera raccomandata) devono essere spediti almeno sette giorni prima (salvo casi di particolare urgenza) con l'indicazione dell'ordine del giorno.

A ciascun condomino spettano i voti di cui alla tabella n. 1 del Capo VI° e trattandosi di approvare spese, i voti ~~diversi~~ sono in proporzione dei millesimi di riparto spesa indicati nella tabella.

Per la validità della costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni si fa espresso riferimento a quanto è stabilito dall'articolo 1136 del Codice Civile, che si intende qui richiamato.

È ammessa la rappresentanza per delega scritta.

L'assemblea nomina un segretario che può anche essere l'amministratore il quale redige i verbali su apposito registro che deve essere firmato dall'amministratore e da due proprietari delegati dall'assemblea.

I proprietari possono sempre prendere visione del registro dei verbali.

11.

- 9° = L'Amministratore dura in carica un anno e la carica è retribuita; rappresenta legalmente la collettività dei condomini; gli sono dovute tutte le facoltà di legge per assicurare l'osservanza delle leggi dello Stato, dei Regolamenti municipali; dello Statuto dei condomini e dei terzi. Gli spettano tutte le attribuzioni di ordinaria amministrazione e contabilità, ed ha facoltà di spese ordinaria e straordinaria, eccezion fatta per le spese di una certa entità e per quelle esulanti dalla ordinaria manutenzione, per le quali dovrà richiedere l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

CAPO IV° = SPESE E LORO RIPARTO =

- 10° = Ogni proprietario sopporta in proprio le sue imposte, tasse, canoni, ed altri oneri che gravano o che venissero a gravare sulla sua parte di proprietà e le spese di manutenzione.
Le spese verranno suddivise come segue:
a) quelle relative alle parti dichiarate comuni a carico dei comproprietari secondo la tabella n. 1 del CAPO VI°
b) con eguale criterio saranno suddivise tutte le altre spese quali assicurazioni incendi responsabilità civile, amministrazione
c) le spese relative ai balconi verso via ed alle balconate verso cortile saranno sopportate rispettivamente dai singoli proprietari.
- 11° = Chi trascurando la esecuzione di manutenzione o riparazione reca danno alla proprietà altrui (ad es. macchie di umidità nei soffitti dell'alloggio sottostante) è tenuto a risarcire il danno (rimborso spesa ripristino).
- 12° = L'esercizio finanziario si chiude il 31 Marzo; il riparto spese approvato dall'assemblea diventa titolo esecutivo in favore dell'amministrazione: i condomini debbono anticipare i fondi per l'amministrazione ordinaria e per le riparazioni straordinarie a richiesta dell'amministrazione stessa.
Ogni rimessa dovuta dai condomini all'amministrazione deve essere effettuata entro 15 giorni dalla richiesta e trascorso tale termine i morosi potranno essere citati in giudizio e dovranno rimborsare tutte le spese derivanti alla amministrazione dalla loro inadempienza.
- 13° = Per quanto non previsto nel presente regolamento varranno le norme stabilite dalle legge apposite sui condomini.

CAPO V° = DISPOSIZIONI TRANSITORIE =

- 14° = L'imposta fabbricati, patrimonio, altre imposte e contributi, finché non verranno frazionate a carico dei singoli proprietari verranno pagate dall'amministrazione come spese comuni e ripartite proporzionalmente in ragione delle quote di proprietà, previ fondi da riscuotere.

dai singoli proprietari.

Per le Società per Azioni od altre che assolvessero già, per legge, alcuna imposta in altra sede (dandone dimostrazione), non verrà caricata la quota di ripartizione.

15° = L'assemblea dei proprietari sarà convocata per la prima volta da un incaricato del venditore entro il 30 Marzo 1952, od occorrendo anche prima. L'amministrazione dovrà in ogni modo essere tenuta dal venditore fino a quando non verrà deciso diversamente dall'assemblea dei Condomini.

CAPO VI° = TABELLA DELLE QUOTE DI COMPROPRIETA' =

<u>Piano Terreno</u>	240
<u>PIANO PRIMO</u>	205
<u>PIANO SECONDO</u>	200
<u>PIANO TERZO</u>	185
<u>PIANO QUARTO</u>	170
	1000

16° = I Signori Condomini eleggono domicilio legale presso l'appartamento situato nell'immobile.