

9-10

R E G O L A M E N T O

D I

C O N D O M I N I O

T O R I N O

Via Genova 99

P R E M E S S A

Il presente Regolamento di Condominio, redatto in conformità ed in osservanza di quanto è prescritto in materia dalla legge, e tenendo conto delle esigenze pratiche del regolare svolgimento dei rapporti di condominio con gli opportuni adattamenti alle caratteristiche dello stabile in questione, contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, statuendo i diritti e gli obblighi per ciascun Condemino nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Tutta la proprietà costituente il Condominio si intende vincolata alle norme del presente Regolamento, norme che sono obbligatorie per tutti gli aventi causa degli attuali proprietari, futuri Condomini e, per quanto di ragione, per i loro locatari ed utenti.

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1°)- Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio lo stabile sito in Torino- Via Genova n. 99.

Detto stabile si eleva attualmente per 4 piani fuori terra, oltre un piano sottotetto ed un piano sotterraneo adivito a cantine.

Nel cortile esiste un basso fabbricato adivito ad usi diversi. Il terreno su cui insiste è individuato nella mappa del Nuovo Catasto Terreni al foglio 121 n. 202.

Lo stabile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 54236 intestata alla Ditta DELLA BELLA Antonio nato a Torino il 16.12.1924- foglio 121 - n. 80 dal sub.1 al sub.10 per il fabbricato principale;

foglio 121 -n.244 -sub.1 et 2 e n.81 sub. 1 et 2 per parte del basso fabbricato.Si da atto che la frazione a sud del basso fabbricato non risulta censita.

COERENZE: a nord : proprietà COGNAZZI e aventi causa

a est : proprietà DE MARCO e aventi causa

a sud : proprietà GARRONE o aventi causa

a ovest: Via Genova.

2°)- La consistenza reale ed effettiva, quale oggi presenta l'intero stabile, è rappresentata dalle piante o tavole riproducenti i vari piani che sono allegata contestualmente all'atto notarile di deposito del presente Regolamento di Condominio di cui si intendono far parte integrante e sostanziale. Dette piante hanno valore puramente indicativo senza impegno, quindi, per quanto attiene a delimitazioni, disposizioni e misure.

PARTI DI PROPRIETÀ COMUNI DELLO STABILE

Di proprietà comune, in modo indivisibile ed inalienabile, a favore di tutti i Condomini e nelle proporzioni delle quote millesimali, come specificate nella tabella dei millesimi posta alla fine del presente Regolamento di Condominio, ai sensi dell'art. 1117 C.C.C., sono:

- a) tutta l'area del caseggiato compresa e perimetrata fra le lettere A B C D A nella pianta del piano terreno allegata;
- b) le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti sia verticali che orizzontali, le metà dei muri con le proprietà attigue, l'ingresso pedonale con relativo atrio e porte annesse, la scala e relativi pianerottoli, la porta di accesso alla cantina, le facciate, il tetto, le gronde, i canali pluviali di discesa, i corridoi delle canine, il cortile per la parte delimitata dalle lettere E F G H E;
- c) le canne e le casse di raccolta delle spazzature, le canne fumarie, la rete delle fognature sia nelle parti orizzontali che verticali;
- d) gli impianti dell'illuminazione elettrica (limitatamente alle parti di uso comune); le condutture dell'acqua potabile e quelle del gas, anche negli interni degli appartamenti, purché facenti parte delle diramazioni principali ed in quanto non siano di proprietà della Società fornitrice;
- e) tutti quei manufatti che servono all'uso ed al godimento comune.

PROPRIETÀ ESCLUSIVA- SERVITU'- DIRITTI- FACOLTÀ

- 1°)- L'area delimitata dalle lettere F G H I L M F è di proprietà ed uso esclusivo dei lotti 1 et 11 con il diritto di poter erigere muretto, siepe o altro che il proprietario intenda porre a delimitazione dei confini compatibilmente e sotto l'osservanza dei permessi rilasciati dall'Autorità competente.
- 2°)- Il lotto 1 ha il diritto di modificare la facciata verso via fino alla soletta del piano superiore, ivi compresa la facoltà di ampliare e/o modificare le porte e le vetrine e di trasformare i locali in negozi, con relativo diritto d'insegna luminosa o meno sia per quelle esistenti sia per le nuove insegne che occorressero, senza nulla chiedere o dovere al Condominio, fatti salvi i permessi dell'Autorità competente.
- 3°)- I lotti 8- 9 et 10 hanno la proprietà e l'uso esclusivo del piano sottotetto ed il diritto di sopraelevare senza limiti di altezza, e/o trasformare in tutto od in parte detto piano in locali abitabili, ricavando un piano attico.

In deroga alle norme di cui all'art. 1127 C.C. agli altri Condomini non è dovuta alcuna indennità, fermo il disposto di Legge in ordine alla stabilità dell'edificio ed al rifacimento del tetto o della copertura.

Gli aventi diritto alla sopraelevazione, per sé ed aventi causa, potranno:

- a) rinnovare, ridurre e trasformare il tetto (che è di proprietà condominiale) come meglio crederanno opportuno;
- b) apportare varianti ai muri di proprietà condominiale, necessarie per la sopraelevazione stessa;
- c) eseguire, se del caso, tutte le opere di rinforzo della proprietà sottostante la sopraelevazione che si rendessero necessarie;
- d) trasformare il sottotetto, o parte di esso, ricavando dalla sopraelevazione piccoli vani;
- e) eseguire tutti gli allacciamenti, rifacimenti o modifiche

di prese luce, acqua, gas, con relativi scarichi, nonché per pattumiere, fognature bianche e nere, senza uopo di specifica autorizzazione del Condominio;

f) prolungare la scala esistente fino all'accesso del sottotetto anche nel caso di sua mancata trasformazione. In ogni caso deve essere mantenuta la possibilità di accesso al tetto mediante adeguato spazio per le ispezioni, la manutenzione e l'eventuale collocamento di antenne o altri impianti per servizi comuni. Sia la scala costruenda che lo spazio di accesso al tetto restano gravati, a favore del Condominio di servitù di passaggio gratuita ed imprescrittibile.

g) I locali costruendi nell'interne dell'eventuale sopraelevazione, hanno il diritto di allacciamento gratuito, imprescrittibile, a tutti gli impianti (acqua, luce, gas, forza elettrica, fognatura e simili) serventi il Condominio. Gli allacciamenti ed attraversamenti di cui sopra dovranno essere eseguiti a minor danno per il Condominio e, comunque, con l'obbligo del ripristino.

4°)- Tutte le servitù che si renderanno necessarie, nel realizzo di quanto sopra, saranno gratuite, nulla dovendo il Proprietario del fondo dominante al Proprietario del fondo servente per l'esercizio delle servitù stesse, con l'esplicita deroga gratuita alle distanze legali previste dal C.C. in materia di costruzioni per luci, vedute, finestre, cavi, tubazioni e per ogni e qualsiasi manufatto.

5°)- Si intendono qui costituite, anche se non enunciate, le servitù tutte, attive e passive, apparenti e non apparenti, reciproche o meno, quali e quante sono conseguenti al frazionamento in più enti di un'unica originaria proprietà, per mantenere e far permanere nella situazione quo ante i servizi generali e/o particolari di tutti e ciascun Condomino.

OBBLIGO DEI CONDOMINI- DIVIETI

1°)- I Condomini, pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno far uso dei locali in contrasto con la moralità ed il decoro della casa.

2°)- Indipendentemente dalle maggiori restrizioni imposte dal vigente Regolamento municipale e l'obbligo di richiesta di eventuali permessi occorrenti per concessioni speciali, i Proprietari o chi per essi sono soggetti alle seguenti norme:

- a) non si potrà occupare, anche se per brevi momenti, i luoghi di proprietà ed uso comune, come l'androne padronale, i pianerottoli della scala, i corridoi delle cantine, la scala ed il cortile. Quest'ultimo potrà essere occupato per la rifacitura dei materassi e per i lavori occorrenti allo stabile, limitatamente però al solo tempo strettamente necessario a tali operazioni, senza che tali occupazioni possano essere di impedimento alla attività dei locali del piano terreno;
- b) nei locali dello stabile, comprese le cantine ed il sottotetto, non si potranno costituire depositi di materiali infiammabili ed esplosivi, o che diano luogo a cattive esalazioni, o pregiudicare la salubrità del caseggiato, o comunque che possano recar danno o molestia;
- c) è vietato suonare o comunque fare rumori molesti dalle ore 22 alle ore 8 del mattino. L'uso della radio, della T.V. e strumenti musicali deve essere limitato a volume tale da non riuscire molesti agli altri utenti;
- d) i vasi di fiori sui balconi e sui davanzali delle finestre dovranno essere contenuti in recipienti che non impediscano l'uso della proprietà viciniera e che impediscano la caduta e lo stillicidio dell'acqua;
- e) è soltanto permesso battere i tappeti o panni dalle ore 8 alle ore 10;
- f) non è permesso depositare materiali e stendere la biancheria

sui balconi verso la via pubblica.

- 3°)- Per quanto riguarda la detenzione di cani ed altri animali, si richiama il Regolamento di Polizia Urbana al quale tutti i Condomini dovranno attenersi.
- 4°)- Ogni Condomino è tenuto ad eseguire, nella sua proprietà, quelle riparazioni che, se trascurate, potrebbero pregiudicare gli altri, compromettendo la sicurezza delle persone o cose, o anche solo la solidità e l'architettura dell'edificio comune. Ogni Condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore per la conservazione delle parti comuni.
- 5°)- Il Condomino che dovesse affittare l'alloggio è tenuto a comunicare all'Amministratore della casa le generalità dell'inquilino e familiari o conviventi.
- 6°)- Sono vietate le innovazioni che possono arrecare pregiudizio allo stabile ed alla sicurezza del caseggiato, che alterino l'aspetto architettonico ovvero che importino un mutamento di destinazione tale da rendere inservibili le parti comuni dell'edificio all'uso ed al godimento di tutti i Condomini. Le innovazioni o varianti, anche se dirette al miglioramento delle cose comuni, dovranno avere la preventiva approvazione dell'Assemblea, ai sensi degli art. 1120 e 1136 C.C..
- 7°)- Ogni Condomino sarà responsabile dei danni arrecati all'edificio ed agli annessi, sia per imperizia, sia per fatto proprio, sia per fatto dovuto a persone alle sue dipendenze o delle quali deve rispondere, o che si trovino nei locali di sua proprietà, o suoi fornitori.
- 8°)- I Condomini debbono fare uso dei beni stessi in conformità al loro carattere, destinazione e natura.
- In particolare è vietato:
- destinare gli appartamenti ed altri locali della casa ad uso di uffici pubblici, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio di enti assistenziali o mutualistici, di stu-

dio medico specializzato in malattie infettive o contagiose, di qualsiasi attività insalubre o contraria all'igiene, di sedi o circoli di partiti politici e/o di attività sindacali, di agenzie di collocamento e di qualsiasi attività, in genere, che possa comportare scuotimento od oscillazione dell'edificio, rumori molesti od esalazioni sgradevoli, o, comunque, turbare la serenità e tranquillità degli abitanti del complesso della casa.

- 9°) Le cantine ed i locali distinti con i numeri 12 et 13 nella pianta del piano terreno allegata, acquistati insieme all'alloggio, non possono essere venduti o, comunque, ceduti anche in uso, a terzi non Condomini, separatamente dall'alloggio a cui sono stati assegnati, nel relativo atto di acquisto; possono, però, essere ceduti in uso tra i Condomini.

L'AMMINISTRAZIONE DELLA CASA

Organi del Condominio sono: l'Assemblea e l'Amministratore.

ASSEMBLEA

- 1°)- I Condomini si devono riunire in Assemblea ordinaria almeno una volta all'anno, nel primo trimestre, per prendere i provvedimenti necessari per l'Amministrazione dello stabile, e così:
 - a) nominare l'Amministratore, che può essere scelto tra gli estranei o tra i Condomini della casa, e due Consiglieri scelti fra i Condomini possibilmente domiciliati nella casa;
 - b) approvare il bilancio consuntivo dell'anno precedente e quello preventivo dell'anno seguente;
 - c) prendere provvedimenti e dare disposizioni necessarie per l'amministrazione e la manutenzione dello stabile e provvedere in conformità al disposto dell'art. 1135 del C.C..
- 2°)- I Condomini possono essere convocati in via straordinaria dall'Amministratore quando egli lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due Condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, anche per delega.
- 3°)- L'Assemblea è regolarmente costituita quando siano presenti tanti Condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al Condominio. Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'Assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima; in questa seconda riunione la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al Condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio (articolo 1136 C.C.).
- 4°)- L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i Condomini siano stati invitati alla riunione.
- 5°)- Ogni intervenuto ha il diritto di tanti voti quanti sono i millesimi di compartecipazione alle spese generali a lui attribuite.
- 6°)- Delle deliberazioni si redige verbale da trascrivere in apposito registro tenuto dall'Amministratore.

- 7°)- L'Assemblea viene convocata dall'Amministratore a mezzo lettera o raccomandata a mano, spedita almeno sei giorni prima della data fissata. In tale lettera saranno specificati gli argomenti di cui si tratterà e soltanto su di essi l'Assemblea può deliberare.
- 8°)- I Condomini possono essere rappresentati all'Assemblea anche da persone estranee purchè maggiorenni e muniti di apposita delega scritta.
- 9°)- Qualora fossero presenti tutti i Condomini, o rappresentati, sarà valida ogni deliberazione.

AMMINISTRATORE

- 1°)- L'Amministratore, che viene nominato dall'Assemblea che ne fissa la retribuzione, dura in carica un anno. Esso, in qualunque momento, può essere esonerato dall'incarico dall'Assemblea stessa o dall'Autorità giudiziaria, come previsto dagli art. 1129 e 1131 del C.C.
- 2°)- L'Amministratore è incaricato di far rispettare le norme prescritte nel presente Regolamento ed eseguire le deliberazioni della Assemblea dei Condomini, disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i Condomini, riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione dei servizi comuni, compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio nonché tutti quei atti che sono previsti dall'art. 1130 del C.C. e seguenti.
- 3°)- Per lavori non previsti o deliberati ma eccedenti le disposizioni stabilite in bilancio, l'Amministratore dovrà chiedere la preventiva approvazione dell'Assemblea salvo casi di urgenza ove non fosse possibile convocarla in tempo utile.
- 4°)- L'Amministratore richiede ai Condomini il versamento di una quota anticipata per le spese ordinarie della casa e fondo cassa, dividendo le spese in base al riparto previsto dalle tabelle dei valori millesimali. I versamenti devono essere effettuati entro 15 giorni dalla richiesta, trascorsi i quali l'Amministratore, che è il legale rappresentante del Condominio, può ricorrere al procedimento per ingiunzione a norma dell'art. 63 delle dispo-

sizioni di attuazione e transitorie del C.C.

5°)- L'Amministratore deve rendere conto della Sua gestione alla fine di ciascun anno amministrativo.

6°)- L'Amministratore rappresenta la collettività sia di fronte ai Condomini che ai terzi in conformità all'art. 1131 del C.C.

7°)- I provvedimenti presi dall'Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatori per tutti i Condomini.

S P E S E

- 1°)- Tutti i Condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le parti di proprietà comuni elencate nel Capitolo 2°.
- 2°)- Ogni Condomino sopporta in proprio le spese di imposte e tasse od altri carichi che gravino o venissero a gravare la sua proprietà, nonché le spese di manutenzione.
- 3°)- Il Condomino che ha sostenuto delle spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'Amministratore e dell'Assemblea, non ha diritto a rimborso salvo che si tratti di cose o spese urgenti e giustificate.
- 4°)- Le spese generali di amministrazione, di manutenzione straordinaria ed ordinaria della casa, di retribuzione alla persona preposta per i servizi di pulizia dello stabile, comprese le indennità assicurative, per il trasporto spazzature, di assicurazione dello stabile, luce, ecc., saranno ripartite tra i Condomini in proporzione alle singole quote di compartecipazione secondo le tabelle dei millesimi poste alla fine del presente Regolamento.
- 5°)- La spesa dell'acqua potabile verrà ripartita e pagata in base al numero delle persone occupanti i singoli alloggi e negozi. Sarà cura dell'Amministratore assegnare la quota relativa ai negozi e le eventuali maggiorazioni a quei Condomini che, per ragioni di lavoro od altre attività, fossero obbligati ad un maggior consumo, salvo la posa di contatori divisionali singoli.
- 6°)- La tabella "B" è stata formulata tenendo conto che il lotte 11 ed i locali 12 et 13 provvederanno separatamente e ciascuno a proprie spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto di copertura, dei muri esterni, alla tinteggiatura esterna, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle gronde e canali pluviali di discesa, ecc., non partecipando a quelle consimili riguardanti il fabbricato principale.
- 7°)- Le spese per la manutenzione e la ricostruzione della scala

toccano ai Proprietari dei diversi piani a cui serve. Tali spese vanno ripartite tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano (tabella "A") e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (tabella "C").

- 8°)- Le spese per la ricostruzione e la manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai debbono sostenersi in parti eguali dai Proprietari dei due piani l'uno l'altro sovrastanti, restando a carico del Proprietario del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del Proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.
- 9°)- L'intonacatura delle facciate va ripartita fra tutti i Condomini secondo le quote millesimali di proprietà.

DISPOSIZIONI VARIE E TRANSITORIE

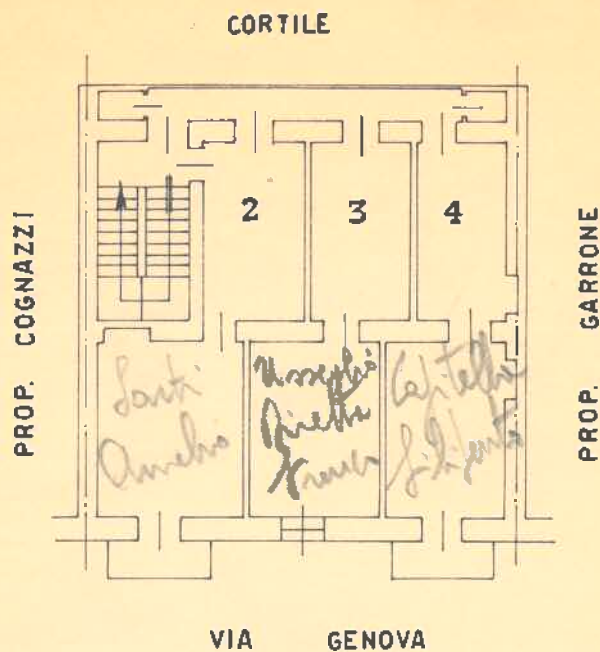
- 1°)- Tutti i Condomini, od interessati, devono notificare il loro nome e cognome, nonchè il domicilio, all'Amministratore il quale, a tale domicilio, invierà le lettere per ogni comunicazione o notifica.
- 2°)- Le imposte ed i contributi a carattere reale, finchè non verranno frazionate a carico dei singoli Condomini, verranno pagate dall'Amministratore come spese comuni e ripartite, proporzionalmente, in ragione delle quote di proprietà, ad eccezione delle imposte fabbricati e fognatura che verranno calcolate sulla base della rendita catastale o parametri più rispondenti.
- 3°)- Per le infrazioni al presente Regolamento di Condominio, l'Amministratore applicherà una sanzione pecuniaria da L. 5.000 fino a L. 20.000 nel caso di maggiore gravità della trasgressione. Le predette multe dovranno essere versate entro 10 gg. dalla data di comunicazione dell'Amministratore e saranno destinate a fondo comune. L'entità di dette sanzioni pecuniarie potrà essere variata, periodicamente, dall'Assemblea dei Condomini a suo insindacabile giudizio.
- 4°)- Il venditore, attuale proprietario dello stabile, si riserva la facoltà di nominare l'Amministratore per il periodo necessario alla formazione amministrativa ed alla risoluzione dei carichi pendenti del Condominio susseguenti al frazionamento della proprietà originaria.
- 5°)- Per quanto non sia previsto nel presente Regolamento varranno le disposizioni di Legge.

PIANO PRIMO

325

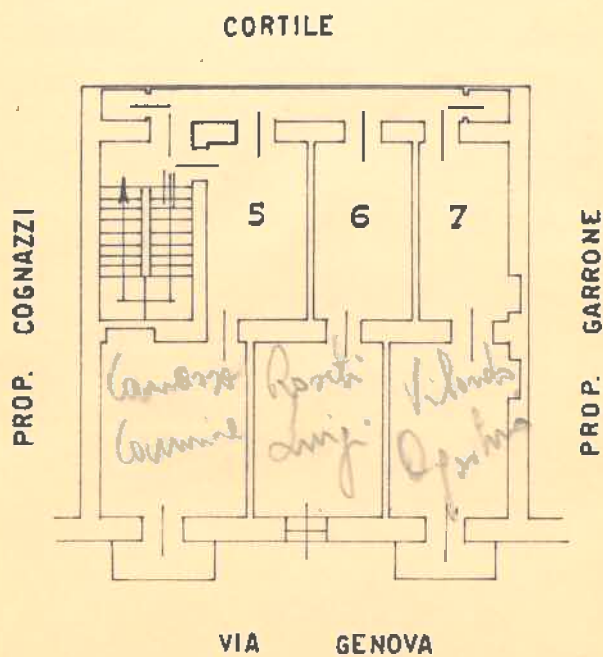


SCALA 1:200



PIANO SECONDO

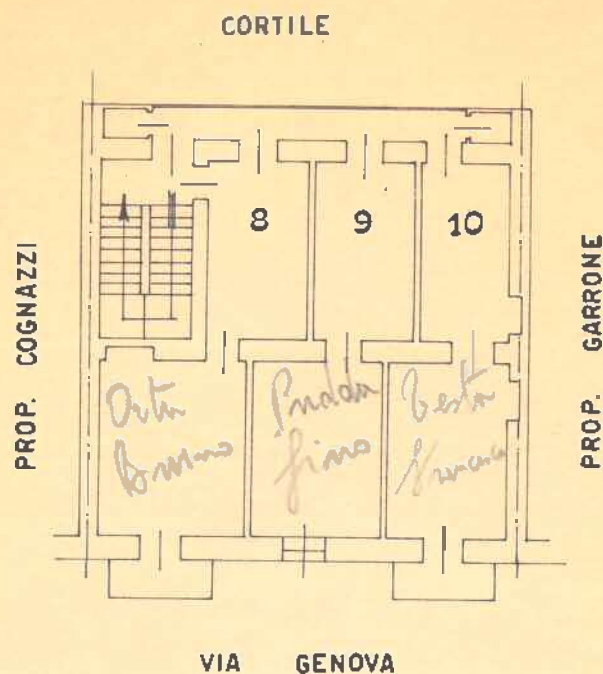
340



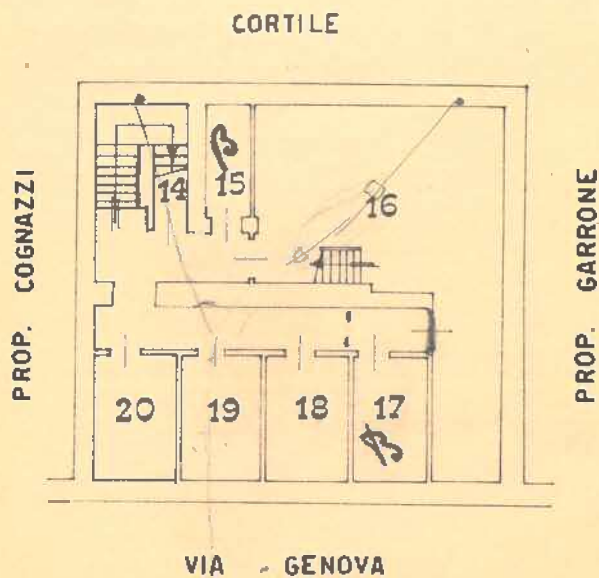
PIANO TERZO



SCALA 1:200



PIANO CANTINE



PIANO TERRENO

M 4e2



SCALA 1:200

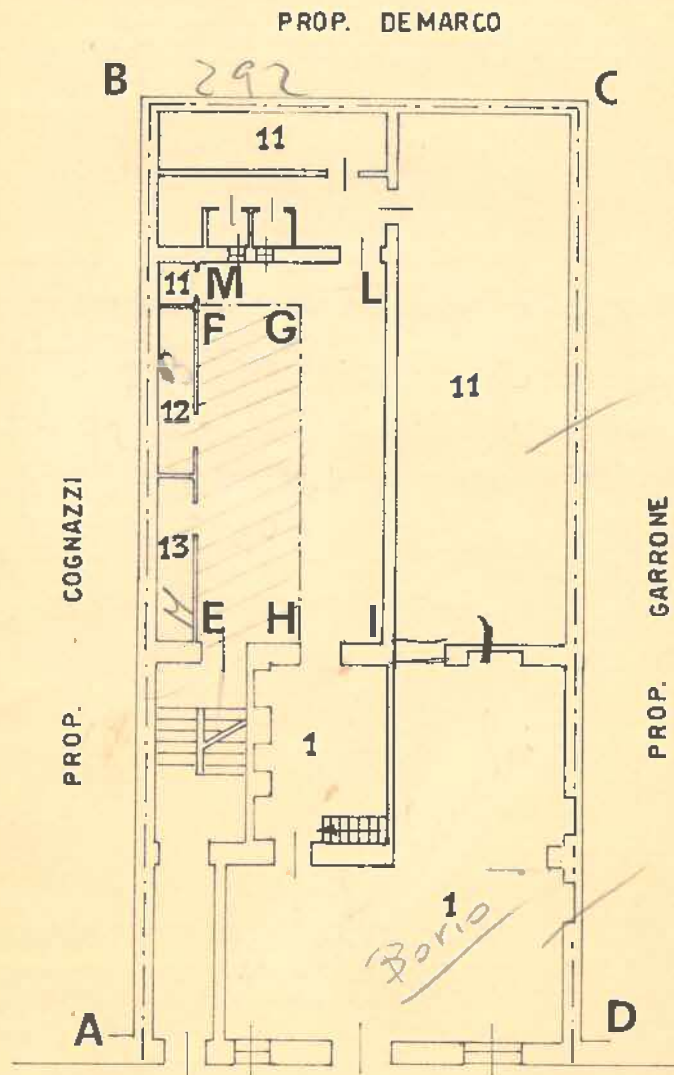


TABELLE MILLESIMALI

LOTTO	TABELLA 'A'	TABELLA 'B'	TABELLA 'C'
1	233 ✓	290	48
2	71 ✓	88	56
3	64 ✓	80	51
4	66 ✓	82	52
5	68 ✓	85	114
6	60 ✓	74	100
7	62 ✓	77	103
8	64 -	80	170 -
9	57 -	71	151 -
10	59 -	73	155 -
11	196 ✓	--	--
	1.000	1.000	1.000

TABELLA 'A' -- Proprietà, Amministrazione, Assicurazione incendio e R.C.
Imposte e tasse.

TABELLA 'B' -- Manutenzione fabbricato principale.

TABELLA 'C' -- Pulizia, materiale pulizia, contributi assicurativi
lampadine e luce scala.