REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

DI VIA [redacted] TORRO 9

PINEROLO

Art. 1 - Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto e non modifichino i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti di costituzione del condominio.

Art. 2 - Sono di proprietà ed uso comune e indivisibile a tutti i condomini il suolo su cui sorge l'intero edificio e il relativo sottosuolo; le opere di fondazione; tutti indistintamente i muri maestri (muri che sono necessari alla statica dell'intero edificio); il tetto, il sottotetto, il cortile, gli ambienti scantinati di passaggio; il cornicione e tutte le opere decorative esterne comprese quelle di rivestimento, l'impianto di acquedotto, del gas, di luce e forza motrice (dalle linee stradali sino ai singoli contatori); la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive; il portone e l'androne, gl'immondezzai, le scale e relativi accessori (pianerottoli, zoccolature, dipinture, apparecchi di illuminazione); l'impianto di riscaldamento centrale con i relativi cali per macchinari e linee elettriche esterne [illegible] tutto quant'altro risulta di uso comune a tutti indistintamente i condomini.

La zona antistante alle autorimesse resta di proprietà comune.

Art. 3 - A tutti gli effetti di legge l'entità delle quote di comproprietà di ciascun alloggio, negozio e garage [illegible]

sta, espressa in millesimi, stabilita come appresso:

Negozio	Sud	millesimi	72
"	Nord	"	110
1° P. Alloggio	~~Sud~~ Nord	"	71
"	~~Centro~~	"	56
"	~~Nord~~	"	71
2° P. Alloggio	Sud	"	122
"	Nord	"	70
3° P. Alloggio	Sud	"	69
"	Centro	"	55
"	Nord	"	69
4°P. Alloggio	Sud	"	69
"	Centro	"	55
"	Nord	"	69

7 garages in 6 millesimi caduno. (1)

Art. 4 - I valori di cui al precedente art. 3 potranno essere modificati anche a richiesta di un solo condomino:

1° - se risulta ch'essi siano derivati da uno o più errori;

2° - se si sono verificate delle modifiche nelle condizioni di una parte dell'edificio per cui sia venuto ad alterarsi il rapporto originario fra i valori dei singoli piani od appartamenti.

Art. 5 - Per innovazioni o modifiche alle cose comuni, qualunque sia la natura delle opere da eseguirsi il condomino che vuole intraprenderle sia nell'interesse proprio che comune, deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'assemblea (art. 1120 c.c.).

Se i lavori hanno carattere di urgenza e necessità, il condomino può eseguirli senza l'anzidetta preventiva autorizzazione; ha però l'obbligo di darne subito comunicazione all'Amministratore. In questo caso spetta al condomino il rimborso delle sole spese sostenute, con esclusione di qualunque somma a titolo di compenso o di utile per l'opera da lui prestata.

Nel caso di lavori non necessari eseguiti dal condomino senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, non gli sarà dovuto alcun rimborso di spesa.

Se alle opere di cui innanzi, già iniziate da un condomino, l'amministrazione farà opposizione scritta, il condomino dovrà sospendere i lavori; conserverà il diritto al rimborso spese sostenute quando risulta lecita ed ammissibile la esecuzione delle opere eseguite o sempre che rientrino nei casi suddetti.

Comunque ogni decisione e ogni iniziativa per innovazioni e modifiche alle cose comuni saranno sempre sottoposte ad approvazione dei singoli e per ogni decisione prevarrà la maggioranza conteggiata in base ai millesimi posseduti dai medesimi.

X Art. 6 - E' vietato occupare anche temporaneamente tutti i locali e gli spazi di proprietà comune con costruzioni, casotti o altro anche se aventi carattere provvisorio; o collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità delle strutture murarie o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini.

Si farà eccezione solo per il deposito di materiali ed attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi nelle parti

di proprietà esclusiva dei condomini.

In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.

Si dovrà sempre evitare che le acque d'innaffio fiori e vasi e le acque di scolo del bucato possano dar molestia o sporcare balconi e finestre sottostanti.

E' consentito battere tappeti, coperte ecc. dai loggiati verso il cortile dalle ore 8 alle ore 10 e dalle 16 alle 18. Ciò sarà sempre vietato all'interno del vano scala.

E' vietato tenere in qualsiasi locale o spazio, comune o non comune, animali di qualsiasi specie ad eccezione di uccelli e cani, purchè non rechino danno o disturbo agli altri condomini.

In ogni caso per i vani scale o nel cortile il cane dovrà sempre essere tenuto a guinzaglio.

E' vietato gettare immondizie o qualsiasi altro oggetto dalle finestre o nel vano scale.

Le immondizie o altro oggetto voluminoso che possono otturare la canna dell'immondezzaio dovranno essere depositate direttamente nell'apposito bidone di raccolta.

Art. 7 - Tenuto conto che l'edificio in condominio fu progettato ed eseguito per il numero dei piani che esso attualmente ha e che per la sua struttura esso non consente l'ulteriore aggiunta di altri piani e per non arrecare pregiudizio al suo aspetto architettonico resta tassativamente vietata ogni sopraelevazione totale o parziale, a carattere provvisorio o duraturo.

Art. 8 - Ogni condomino, tanto se vende quanto se cede in fitto, in tutto o in parte i locali di sua proprietà dovrà scegliere compratori od inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali a loro volta dovranno sottomettersi e conformarsi alle norme tutte che disciplinano il pre

sente regolamento; questo pertanto dovrà far parte integrante dei relativi contratti di vendita od affitto. Il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini.

Art. 9 - Il cambiamento sostanziale di destinazione dei propri locali deve essere sempre, dall'interessato, notificato all'amministrazione.

All'amministrazione stessa ogni condomino ha pure l'obbligo di comunicare:

a) il proprio domicilio nel caso che egli non abiti in un locale facente parte del condominio;
b) le generalità del nuovo proprietario e copia dell'atto di vendita nel caso che egli abbia alienata in tutto o in parte la sua quota;
c) l'assicurazione di aver ceduto al nuovo proprietario anche la sua quota di comproprietà dei fondi per spese varie.

L'obbligo di presentazione degli atti di cui sopra spetterà ai nuovi proprietari nel caso non possano essere fornito dal proprietario venditore.

Il condomino che si assenta dai locali di sua proprietà oltre giorni 1 si impegna di staccare gli interruttori generali di luce, acqua e gas e se intende lasciarli disabitati per più di otto giorni è tenuto a consegnare la chiave a persona di sua fiducia facilmente reperibile, dandone avviso all'amministratore affinchè sia possibile accedere nei detti locali in caso di urgenti necessità.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danno alle proprietà degli altri ed alle parti comuni. Egli, a richiesta dell'amministratore e previo con

gruo avviso, deve consentire che nell'interno dei suoi locali si proceda alle opportune ispezioni per la verifica e l'esecuzione di lavori sulle parti comuni dello stabile, nell'interesse sia di un singolo condomino che dell'intero condominio.

Il rifiuto da parte del proprietario (o suo inquilino) a quanto sopra, lo renderà passibile di una penale che sarà determinata dall'assemblea a seconda dell'entità dei lavori da eseguirsi.

Per gli appartamenti e locali in affitto le penalità sono a carico del condomino locatore anche se il fatto deriva da colpa dell'inquilino.

Art. 10 - Le spese per la conservazione e la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) delle cose comuni o destinate ad uso comune, per i servizi comuni, per l'eventuale assicurazione stipulata e le spese di amministrazione, saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno.

Sono comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie dall'assemblea per innovazioni alle cose comuni e quelle che, avendo carattere di urgenza sono rimborsabili al condomino che le ha anticipate.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese di cui innanzi, abbandonando o rinunciando alla comproprietà delle cose anzidette.

Le spese per riparazioni o ricostruzione della pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti i prospetti dell'edificio comune, per la quota parte che ciascun regolamento comunale pone a carico dei proprietari dell'edificio stesso, dovranno essere ripartite col medesimo criterio, e cioè in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore di ogni proprietà.

Nel caso però che tali spese siano state determinate da colpa o dall'uso speciale che ne facesse un condomino, le spese stesse resteranno tutte a carico di chi ne ha dato motivo.

Per le scale e parti accessorie, appartenendo a tutti i condomini (compresi quelli del piano terreno), le relative spese di riparazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia, consumo luce ecc. sono a carico di tutti i condomini e vanno divise in base al valore di ciascuna quota.

Art. 11 - L'impianto di riscaldamento appartiene a tutti i condomini; pertanto le relative spese di ricostruzione e manutenzione straordinaria (esclusi i tratti esistenti nei singoli alloggi) sono a carico di tutti i medesimi condomini e vanno suddivise in base ai millesimi di ciascuna quota.

Le spese invece relative all'uso e quindi al funzionamento dell'impianto (normale manutenzione, riparazioni ed esercizio) vanno ripartite in proporzione a tale uso.

L'uso sarà quello potenziale che l'impianto dà a ciascun appartamento e quindi la quota di spese di esercizio sarà dovuta anche da chi, per sue personali ragioni, non creda di servirsene od anche dal condomino che ha tenuto temporaneamente chiuso l'appartamento. Non è consentita la rinuncia all'uso del termosifone senza apposita deliberazione dell'assemblea.

Anche quando la rinuncia venisse accordata, riguarderà solo l'esonero dalla contribuzione alle spese di esercizio nella misura del 50 %.

Il locale adibito a forno del Sig. ARMAND Francesco

pari a mc. 174,29, si considera isolato dall'impianto e quindi non partecipa alla spesa di manutenzione ordinaria.

E' vietato al condomino apportare qualunque modifica all'impianto senza averne prima ottenuta l'autorizzazione dall'assemblea.

La spesa occorrente all'esercizio (consumo combustibile, mano d'opera per la condotta caldaia e manutenzione ordinaria) andrà ripartita tra i condomini in proporzione del volume interno dei locali riscaldati, come risulta dal seguente elenco:

	Negozio	Sud	mc.	208,55	Millesimi 72 + 6
	"	Nord	"	152,—	" 110
1° P.	Alloggio	Sud	"	187,32	" 71
	"	Centro	"	135,93	" 56
	"	Nord	"	187,32	" 71 + 6
2° P.	Alloggio	Sud	"	323,25	" 122 + 6
	"	Nord	"	187,32	" 70
3° P.	Alloggio	Sud	"	187,32	" 69
	"	Centro	"	135,93	" 55 + 6
	"	Nord	"	187,32	" 69 + 6
4° P.	Alloggio	Sud	"	187,32	" 69 + 6
	"	Centro	"	135,93	" 55 + 6
	"	Nord	"	187,32	" 69
		Totale	mc.	2.402,83	975 + 42

~~n. 7 garages in 6 millesimi caduno.~~

Art. 12 - La nomina dell'amministratore deve essere approvata dalla maggioranza (calcolata in millesimi) dei condomini, e lo stesso può essere scelto sia tra i partecipanti al condominio, sia tra estranei.

All'amministratore spetterà un compenso annuo stabilito dall'assemblea dei condomini.

L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di consegnare il rendiconto della sua gestione e tutti i relativi documenti e atti al suo successore, od, in sua mancanza, all'assemblea dei condomini.

Art. 13 - L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, nettezza, illuminazione ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni.

All'uopo egli riscuote inizialmente da ciascun condomino un deposito di £. 10.000 per alloggio o negozio (ai condomini [redacted] si ritengono assegnati rispettivamente 2 alloggi, 2 negozi).

Entro i primi 15 giorni del mese di Gennaio di ciascun anno l'amministratore trasmetterà ai singoli condomini la nota spese dell'anno precedente complessiva, e l'importo, calcolato in base ai millesimi posseduti, a debito dei singoli condomini, i quali si impegnano di versare detta somma entro 15 giorni all'amministratore Stesso. Trascorso tale termine verrà applicato l'interesse dell'1 % per ogni giorno di ritardo.

L'amministratore può ordinare riparazioni straordinarie che abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole della maggioranza dei condomini, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica, qualora le spese eccedano il limite di £. 5.000,--.

L'amministratore stabilirà le norme, gli orari, e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il parere dei

condomini.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore.

L'amministratore deve tenere:

Il registro dei verbali, il libro cassa, un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio.

L'assemblea stabilirà quali siano le opere di manutenzione straordinaria necessarie e provvederà affinchè siano eseguite.

All'uopo verrà costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

Art. 14 - L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario (31 dicembre) ed in via straordinaria quando l'amministratore lo ritenga necessario o ne abbia avuto richiesta scritta da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

Richiesta assemblea

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mazzo posta o a mano almeno 5 giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza e l'ordine del giorno e la data dell'eventuale adunanza in seconda convocazione che può essere fissata in un giorno successivo non oltre

10 giorni dalla prima.

Se l'amministratore omette di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui sopra.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio, (che non sia l'amministratore) con delega scritta.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati od, in difetto, per sorteggio.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto case e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra essi e il condominio.

Il condomino che sia amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

Art. 15 - L'assemblea è regolarmente costituita quando gli intervenuti rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per insufficienza del valore minimo rappresentato, si dovrà procedere ad una seconda convocazione non oltre 10 giorni dalla prima, nel qual caso si riterrà regolarmente costituita se sarà rappresentato almeno la 1/2 + 1 del valore dell'intero edificio.

Le deliberazioni saranno valide se approvate dalla maggioranza normale, cioè dai rappresentanti la metà + 1

dei millesimi del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non riesce a costituirsi nè in prima nè in seconda convocazione o se non si riesce a raggiungere la voluta maggioranza per deliberare, si autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'autorità giudiziaria affinchè provveda sull'argomento in camera di consiglio.

Art. 16 - Dalle deliberazioni dell'assemblea si redige verbale il quale deve contenere:

a) Il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno

b) Il cognome e nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote.

c) La scelta del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea.

d) Un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese, con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.

Il verbale sarà sottoscritto dai presenti, conservato dall'amministratore e può essere preso in visione dai condomini a richiesta.

Art. 17 - Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti.

Art. 18 - In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta oltre un trimestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. Ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti ai mancati o ritardati pagamenti.

Il presente regolamento approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita entra in vigore dal 4 Febbraio 1957.