REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE IN TORINO VIA CANDIOLO N° 43

TITOLO PRIMO = DISPOSIZIONI GENERALI =

Art. 1°) Il presente regolamento disciplina i rapporti fra i condomini dello stabile in Torino, via Candiolo, 43.
Esso è obbligatorio per i comproprietari, nonchè per gli eventuali locatari, acquisitori o successori a qualunque titolo nella proprietà degli appartamenti.
Al presente regolamento è allegato, per farne parte integrante, un disegno dal quale risultano, oltre alla planimetria generale le piante dei singoli piani e del piano.
Art. 2°) L'area su cui sorge lo stabile è distinta nel catasto di Torino al f° di Mappa n° 1115 n. 45 sub. F/ 116 n. 66 sub. B.
Art. 3°) Lo stabile è costituito da un unico corpo di fabbrica a sei piani fuori terra. E' servito da due scale. Esiste un piano seminterrato. A piano terreno esistono n° 3 negozi ; ciascuno dei piani , superiori comprendono n° 4 alloggi (in tutto n° 20 alloggi).
Art. 4°) COSE DI PROPRIETA' COMUNE
Sono comune in modo indivisibile ed inalienabile, a favore di tutti i comproprietari dei lotti in cui viene suddiviso l'immobile, nella proporzione stabilita per ciascuno di essi dalla tabella di ripartizione allegata al presente Regolamento sotto la denominazione di "TABELLA A".
- a) il terreno che forma il sedime al fabbricato, le fondazioni, il tetto, gli androni di ingresso, gli anditi ed i disimpegni, al piano cantine e al piano soffitte; le scale, le parte di cantina adibita a carbonile e a quella dove trovasi la caldaia del termosifone, il locale destinato a cabina dell' A.E.M..-

- b) le colonne di scarico delle acque bianche e nere; gli al-

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

lecciamenti alla rete telefonica, le canne fumarie e quelle delle immondizie, gli impianti del gas, dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e delle forze motrici, intesi, questi ultimi nelle parti esterne delle singole proprietà.

- c) il cortile comune.

- d) i muri perimetrali, quelli delle scale ed i chiusini.

e) le porte, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune come gli impianti del gas, e il riscaldamento fino al punto di diramazione nei locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

- f) tutto quanto per Legge o per consuetudine sia considerato comune fra i vari comproprietari di uno stesso stabile.

TITOLO SECONDO = DISPOSIZIONI PARTICOLARI DI COMPROPRIETA'

Le seguenti disposizioni regolano la comproprietà che si intende indivisibile, delle attinenze ai vari appartamenti.

- A) Il cortile è di proprietà comune e dovrà essere tenuto sempre sgombro.

- B) Le cantine, quali risultano dalla planimetria allegata ai contratti di acquisto, verranno attribuite in proprietà ai proprietari dei singoli appartamenti.

- C) I tratti di balconi prospicienti gli appartamenti sia verso via come verso cortile, quali risultano dai disegni, planimetrici, vengono attribuiti in proprietà dei titolari degli appartamenti.

Compresi nei balconi, sono le strutture portanti e la rispettiva altezza di cinta.

- D) Le porte di ingresso agli appartamenti, le luci delle cantine che si aprono nel cortile, le finestre verso via e verso cortile, e le relative inferriate, appartengono ai singoli appartamenti.

- E) I [illegible] proprietà

comune per quanto riguarda la manutenzione, con esclusione per le opere relative alla pavimentazione, che sono di pertinenza dei proprietari proprietari.
Il condominio, può dove occorra, obbligare i predetti proprietari alle suddette opere qualora la non esecuzione comporti danni per il condominio stesso.
- F) I bassi fabbricati esistenti nel cortile, sono destinati esclusivamente ad autorimesse private e non fanno parte del condominio. Resta pertanto di loro esclusiva proprietà l'area in cui sorgono ed ai rispettivi proprietari compete il diritto di passaggio, sia a piedi che con veicoli attraverso l'androne carraio ed il cortile.
Tale diritto potrà essere esercitato nei modi previsti dalla Legge con rispetto a salvaguardia delle prietà servienti.
A tal riguardo si precisa che il solaio portante dell'androne stesso è atto a sopportare un carico accidentale uniformemente ripartito di kg. 1000 al mq.
Tale carico non dovrà mai essere superato.
- G) E' ammessa la vendita separata delle autorimesse anche a persone non facenti parte del condominio.
H) Nessun condomo può eseguire lavori alle cose comuni, nell'interesse del condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.
- I) Il consumo per acqua potabile per usi generali della casa (ad es. innaffiamento delle aiole) viene contabilizzato nelle spese generali della casa, ed il rispettivo contributo verrà ripartito in ragione delle quote. (Vedi TABELLA A o B).
- L) Ciascun condomino, a richiesta dell'Amministratore, e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interesse dei locali di sua proprietà si proceda coi dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire nelle parti comuni dell'edificio sia nell'interesse dell'intero condominio, o di singoli condomini, salvo il diritto di rivalsa dei danni.

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

- M) Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione potrebbe danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità della casa.
Parimenti il condomino, desiderando compiere nei locali di sua proprietà delle opere tali da interessare la stabilità e la estetica dell'edificio o di parte di esso, deve esserne preventivamente autorizzato dall'Amministratore.
- N) 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.
-O) Il condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio; in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, nei locali di sua proprietà.
-P) In caso di trasferimento di proprietà, il condomino è tenuto :
- a comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento;
- a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie ed ammortamento impianti;
- Q) Qualora nella proprietà di un piano o frazione di piano subentrino più titolari di successione o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere d'accordo col medesimo alla divisione dei millesimi attribuiti alla summenzionata proprietà nonchè alla ripartizione delle quote del fondo di riserva di cui agli articoli relativi.
- R) I locali del basso fabbricato non potranno essere destinati

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

ad autorimesse pubbliche o per conto di noleggio, a deposito o lavorazioni pericolose, nocive, e comunque pregiudizievoli al decoro ed all'igiene dello stabile, né potranno essere destinati ad uso di abitazione; e si riserva la sopraelevazione.

TITOLO TERZO = OBBLIGAZIONI DIVERSI DEI PROPRIETARI =

I comproprietari si impegnano nel modo più assoluto ad usare da buon padre di famiglia i locali di acquisto.

Gli appartamenti dovranno servire per uso di abitazione famigliare, per uffici commerciali o professionali. La destinazione ad uso diverso deve essere consentita dall'assemblea con la maggioranza dei voti di cui al comma 2° dell'art.1136 C/C. (Numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti o almeno la metà del valore dell'edificio).

Inoltre è vietato :

- a) destinare gli alloggi e i locali dell'edificio ad uso sanitario, gabinetto di cura, ambulatorio per malattie infettive o contagiose, scuola di musica, di canto e di ballo, ed in genere qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini e sia contrario all'igiene e al decoro dell'edificio.

- b) occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti o mobili di qualsiasi specie il cortile, le scale, i terrazzi, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune.

L'occupazione delle cose comuni è però tuttavia ammessa quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti o ai locali dei singoli condomini, nel qual caso però deve tuttavia essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessario e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini.

I venditori si riservano la proprietà delle parti di metà muro della casa, attraverso i due lati delle costruzioni vicine o delle future costruzioni e si riservano pure la stipu-

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

lazioni di vincoli presso il Municipio e altre ~~xxxxxxx~~ autorità.

I proprietari potranno dare in affitto i locali di loro proprietà, ma sempre subordinatamente a tutte le anzidette condizioni, sotto la proprie responsabilità.

E' vietato depositare materiale sui balconi e sulle finestre, formarvi truogoli per piante e collocarvi vasi di dimensioni eccedenti i 5o cm.

Non si potranno mettere piante, né vasi di fiori sui balconi se non muniti di riparo fisso e robusto ed incassato in recipienti che ne impedisca lo stillicidio.

L'applicazione di targhe o di insegne dovrà essere subordinata all'estetica e al decoro della casa e, pertanto, qualora uno dei comproprietari intendesse apporre insegne, dovrà ottenere l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari oltre a quelle prescritte per Legge o disposizioni del Comune.

Nelle cantine non potranno essere portate materie che possano dar luogo a cattive esalazioni o che possano altrimenti dar molestia o pregiudizio alla salubrità della casa.

Ogni comproprietario risponderà di guasti arrecati non solo per fatto proprio, ma altresì per negligenza, imperizia od imprudenza delle persone di cui deve esse rispondere.

TITOLO QUARTO = AMMINISTRAZIONE DELLA CASA =

Si premette che col termine di comproprietario deve intendersi colui che ha acquistato la proprietà di porzione dello stabile mediante regolare atto notarile.

Tuttavia anche il semplice possesso conseguente al compromesso di vendita da diritto a partecipare alle assemblee condominiali ed a intervenire nelle decisioni a maggioranza, a condizione che esse non abbiano per oggetto mutamenti al presente Regolamento, tali da modificare sostanzialmente i diritti di uno o più comproprietari. In tal caso i millesimi di comproprietà ai possessori si intendono attribuiti al venditore il quale

avrà diritto di intervenire alle assemblee o di inviarvi un suo rappresentante munito di delega.
I comproprietari si dovranno riunire in assemblea ordinaria una volta all'anno, allo scopo di approvare la gestione dell'anno precedente, nominare l'amministratore, nominare il rappresentante legale della collettività, prendere tutte le disposizioni che si ritenessero convenienti all'interesse della collettività.
I comproprietari potranno essere convocati in assemblea straordinaria qualora il rappresentante legale lo ritenga opportuno, oppure quando la convocazione venga richiesta all'Amministratore da almeno cinque membri proprietari.
Tutte le deliberazioni saranno prese secondo la maggioranza previste dalla legge, attribuendosi a ciascuno dei comproprietaririspettivamente il numero deivoti risultanti dalle tabelle. Per la validità dell'assemblea, in prima convocazione occorrerà l'intervento di tanti comproprietari che rappresentino almeno la metà dei voti totali. Non raggiungendovi questa condizione, si procederà a 2ª convocazione e questa potrà prendere le sue decisioni qualunque sia il numero dei comproprietari presenti. L'assemblea sarà convocata dall'amministratore anche con semplice lettera da inviarsi otto giorni prima della data fissata per l'assemblea stessa.
I Comproprietari potranno farsi rappresentare da persona non comproprietaria munita di delega scritta.
Di tutto quanto stabilita l'assemblea si terrà conto su apposito libro verbali da firmarsi dal rappresentante legale, dall'Amministratore ed occorrendo di un notaio, qualora ne fosse richiesto l'intervento.

Art. 2°) Rappresentante legale -

Rappresenta la collettività dei comproprietari di fronte ai singoli comproprietari ed ai terzi, controlla l'operato dell'Amministratore, presiede alle assemblee dei comproprietari

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

e cura l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento.

Il Rappresentante Legale dovrà essere un comproprietario.

Art. 3°) L'Amministratore - L'assemblea nominerà l'Amministratore dell'immobile, scegliendo uno dei comproprietari, oppure persnna estranea alla comproprietà.

L'Amministratore durerà in carica un anno e sarà rieleggibile.

Qualora l'Amministratore fosse uno dei comproprietari egli riunisce anche la carica di rappresentante legale delle collettività.

L'Amministratore avrà l'incarico dell'amministrazione ordinaria, manutenzione e disciplino della casa e ripartizione delle spese secondo le tabelle allegate.

Per l'esecuzione dei lavori straordinari, l'Amministratore dovrà richiedere l'approvazione preventiva dell'assemblea, salvo il caso di grande urgenza che non gli consentisse di convocarla in tempo utile.

L'Amministratore potrà richiedere ai comproprietari il versamento di una quota anticipata per le spese, ordinarie e straordinarie della casa. Detta quota verrà fissata per ciascuno dei comproprietari in base al riparto della TABELLA A. I comproprietari dovranno eseguire tali versamenti entro quindici giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il rappresentante legale potrà (esercite le pratiche bonarie) citare in giudizi i morosi chedovranno rimborsare le spese tutte che dalla loro inadempienza siano derivate nel ritardato versamento. L'Amministratore dovrà in ogni modo rendere conto del suo operato al rappresentante legale.

Art. 4°) L'osservanza delle disposizioni è obbligatoria per [illegible] dell'Amministratore.

Al rappresentante legale delle collettività sono dovute tutte le quote per qualsiasi ragione in ogni tempo l'osservanza tanto [illegible] quanto dei condomini.

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

In caso di grave infrazione da parte di uno dei condomini, il rappresentante legale della collettività, potrà chiamarli in giudizio per richiedere le sanzioni di Legge.

TITOLO QUINTO = SPESE =

Art. 1°) Attribuzione delle spese

Saranno a carico esclusivo dei singoli condomini le spese di manutenzioni, le tasse, le imposte e gli oneri relativi alla parte di stabile di ciascuno di essi posseduta.

Saranno a carico della collettività nella proporzione stabilita dalle rispettive tabelle le spese di manutenzione e ogni altro onere relativo alla propreità comune, nonchè la spese relative ad ogni buona conservazione dello stabile, secondo gli usi e le esigenze di una casa signorile.

Art. 2°) Ripartizione delle spese - Criteri seguiti nella attribuzione dei millesimi di comproprietà. -

A) TABELLA A - Il valore proporzionale dei singoli appartamenti o locali è determinato mediante stima comprativa tenendo conto delle particolari caratteristiche che li differenziano fra loro (superficie - numero dei vani - esposizione - ornamento - altezza rispetto al suolo - accessori - ecc.). Come elemento di partenza sono state prese le superfici locative dei singoli alloggi.

B) TABELLA B - Riporta i millesimi per la ripartizione delle spese di riscaldamento. E' stata fatta in base alle cubature. Essa serve in particolare per le ripartizione delle spese di consumo e di esercizio del termosifone. Le spese per la normale manutenzione e per le ripartizioni dell'impianto termo saranno :

- a carico del rispettivo proprietario quelle riguardanti le parti esistenti nei singoli alloggi;
- a carico del condomini ed in ragione delle quote di comproprietà per tutta la rimanente parte dell'impianto.

Non è ammessa la facoltà di sottrarsi alle spese di cui so-

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

pra, rinunciando al riscaldamento.

C) TABELLA C = Riporta le superfici ed i volumi dei singoli alloggi. Le superfici indicate sono quelle locative. I volumi sono ricavati moltiplicando dette superfici per le altezze libere dei singoli piani.

D) CONCORSO SPESE DEI PROPRIETARI DELLE AUTORIMESSE = Sono a esclusivo carico dei proprietari dei garages esistenti nel cortile le relative spese di manutenzione e di conservazione mentre per la manutenzione e conservazione dell'androne carraio e del cortile, essi pagheranno al condominio una somma pari al 50% delle spese relative, restando il rimanente 50% delle spese a carico degli altri condomini.
Contribuiranno invece in ragione del 30% alle spese per l'illuminazione dell'androne carraio e del cortile.
Alle spese per la polizia, la manutenzione dei canali bianchi e neri, limitatamente queste ai collettori principali utilizzati, concorreranno i proprietari dei garages in ragione del 10% del loro ammontare complessivo.
L'intervento dei bassi fabbricati si limita pertanto a tal riguardo esclusivamente al predetto concorso spese ed in quanto in condominio faccia esplicare effettivamente il servizio stesso. La proporzione di spesa competente, nelle proporzioni precisate, ai bassi fabbricati sarà ripartita in parti uguali per i rispettivi proprietari.
La spese per il consumo dell'acqua verrà sostenuta dai proprietari dei bassi fabbricati in ragione del 20% e cioè fino a quando i proprietari non provvedano ad installare contatore particolare.

E) RIPARTIZIONI VARIE =
La portineria essendo in grado di espletare un esiguo servizio di sorveglianza solo per l'ingresso levante; spetterà unicamente ai condomini di questa parte il carico di spesa relativo, tenuto conto delle detrazioni in cui alla lettera pre-

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

cedente.

La spesa per la pulizia delle scale, qualora fatta per entrambe le parti, ~~del portinaio~~, verrà ripartita secondo alla tabella A.

Sarà a carico dei condomini di ciascuna scala la spesa per la illuminazione del rispettivo androncino e della rispettiva scala.

La spesa per la manutenzione e conservazione del cortile e dell'androne carraio, decurtata della frazione accollata ai proprietari delle autorimesse, sarà ripartita in ragione dei 2/3 per i condomini del lato levante, e 1/3 per quelli a lato ponente.

Aer. 3°) TABELLE DEI MILLESIMI =

Seguono al presente articolo le tabelle dei millesimi redatte secondo i criteri dianzi specificati.

I valori delle tabelle possono essere mofificati anche nello interesse di un solo condomino nei casi seguenti :

1° - Quando essi risultino affetti da un errore materiale.

2) - Quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza all'sopraelevazione di nuovi piani, si espropriazione, parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzione di piano; -

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

ELENCO TABELLE

A) - Spese comuni o generali -

B) - Spese di riscaldamento -

C) - Superfici -

PER QUANTO NON ESPRESSAMENTE PRECISATO OPPURE NON DEROGATO DAL PRESENTE REGOLAMENTO SI FA RIFERIMENTO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE.

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

STAGIONE DI VALDIDENTRO - VIA CANDIDO 43.

TABELLA A - MILLESIMI DI COMPROPRIETA'.

Piano rialzato :	Negozio A	Mq.	70
	" B	"	60
	" C	"	80
Piano primo :	Alloggio 1	"	43
	" 2	"	43
	" 3	"	56
	" 4	"	43
Piano secondo :	" 5	"	50
	" 6	"	40
	" 7	"	50
	" 8	"	40
Piano terzo :	" 9	"	36
	" 10	"	36
	" 11	"	47
	" 12	"	36
Piano quarto :	" 13	"	33
	" 14	"	33
	" 15	"	43
	" 16	"	33
Piano quinto :	" 17	"	30
	" 18	"	30
	" 19	"	40
	" 20	"	30
	TOTALE	Mq.	1000

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543

Subalpina

TABELLA C = [illegible] COMPROPRIETA' =

Piano rialzato :	Negozio	A	MM. 55
	"	B	" 30
	"	C	" 46,20
Piano primo :	Alloggio	1	" 39,80
	"	2	" 39,80
	"	3	" 51,56
	"	4	" 39,80
Piano secondo :	"	5	" 39,80
	"	6	" 39,80
	"	7	" 51,56
	"	8	" 39,80
Piano terzo :	"	9	" 39,80
	"	10	" 39,80
	"	11	" 51,56
	"	12	" 39,80
Piano quarto :	"	13	" 39,80
	"	14	" 39,80
	"	15	" 51,56
	"	16	" 39,80
	"	17	" 39,80
	"	18	" 39,80
	"	19	" 51,56
	"	20	" 39,80

Firmato Da: ANDREA CERESOLE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b6ed3f9999c1195cf0e7b2d26243543