

*Attual. in uso*

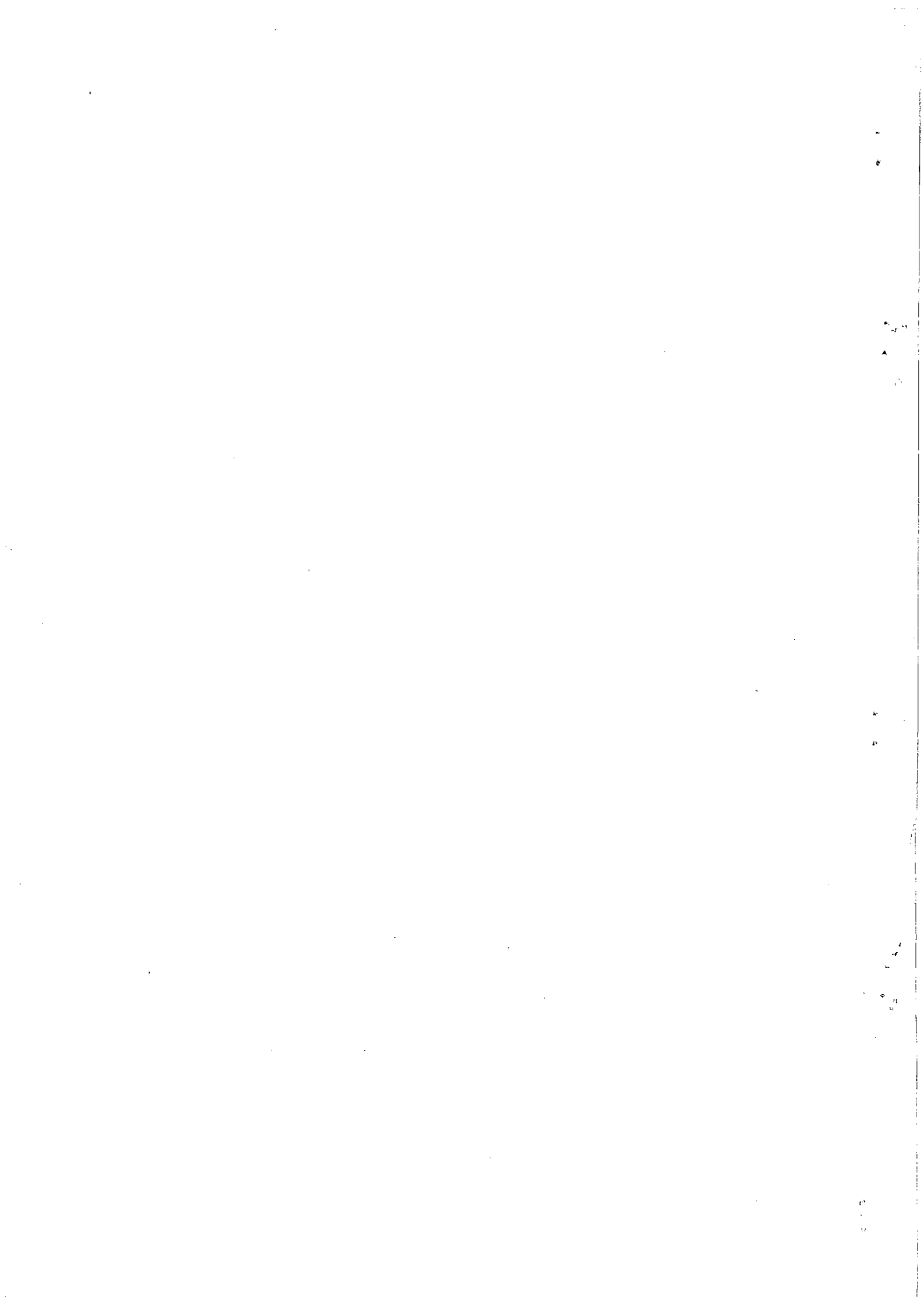
# Città di Torino

Provincia di Torino

## **REGOLAMENTO di CONDOMINIO** (Condominio Via A. Manzoni n. 2 ang. Via Boucheron)



*Geom. G. D'Agostino - Cirio (10)*



## PREMESSE

Le norme contenute nel presente Regolamento di Condominio sono vincolanti per tutti i proprietari, loro eredi usufruttuari, successori ed aventi causa, inquilini, ecc. , e chiunque altro avente titolo di uso o di godimento di unità immobiliari comprese nel complesso, tutti in appresso qualificati Condomini.

Il presente Regolamento contiene le norme circa l'uso delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condominio, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione del Condominio.

In appresso si richiamano tutti i patti, vincoli, riserve contenute nei precedenti atti e che comunque interessino l'intero complesso in oggetto, i quali patti, vincoli, riserve si intendono qui interamente riportati e trascritti.

## CENSIMENTO

Le singole unità costituenti lo stabile sono censite al N.C.E.U. al foglio 203 mappale n. 25 .

## COERENZE

Il predetto stabile è posto alle coerenze di : a Nord-Est in aderenza con fabbricato di Via Manzoni n. 0, a Sud-Est con la Via Manzoni, a Sud-Ovest con la Via Boucheron e a Nord-Ovest con il cortile comune. L'accesso al cortile di pertinenza all'intero stabile avviene attraverso un androne carraio posto Via Manzoni.

Si accede all'interno del fabbricato attraverso n. 2 scale ("A" e "B"), alla scala "A" si accede direttamente dall'androne carraio, mentre per la scala "B" l'ingresso avviene dal cortile interno.

L'accesso carraio è utilizzato oltrechè dal Condominio di Via Manzoni 2, anche da n.3 proprietà ubicate oltre il cortile condominiale interno (prop. Condominio Via Boucheron 6, prop. Ragona e prop. Trevisan) .

## CONSISTENZA

Lo stabile oggetto del presente Regolamento di Condominio è formato da un unico corpo a 7 piani fuori terra, oltre al piano cantina interrato. Il fabbricato è composto da n. 2 locali ad uso commerciale ubicati al piano terra, n. 2 box interni al cortile e n. 32 appartamenti ad uso abitativo dislocati dal 1° al 6° piano (7° p.f.t.), con locali cantine al piano interrato. Le suddette unità sono meglio descritte nelle allegate planimetrie dimostrative.

Si precisa che dalle verifiche catastali esperite, e da quanto si è potuto appurare dalle informazioni assunte dai singoli condomini/proprietari, non si è potuto effettuare l'abbinamento di tutte le cantine, e pertanto le stesse sono state escluse dal calcolo millesimale, al fine di non alterare con informazioni incerte il calcolo dei millesimi. La tabella millesimale potrà essere ricalcolata (se il condominio lo riterrà opportuno) purché venga prodotta idonea documentazione che consenta l'esatto abbinamento di ogni cantina agli appartamenti soprastanti.

Dagli atti comunali risulta che l'edificio è stato edificato nel 1863 con ampliamento nel 1883 e sopraelevazione nel 1955. L'edificio è attualmente costituito da 7 piani fuori terra. Gli ultimi 2 piani (5° e 6°) risultano arretrati rispetto il filo delle facciate dell'edificio e i terrazzi di quest'ultimi fungono da copertura ai piani sottostanti. Gli appartamenti del 6° piano accedono esclusivamente dalla scala "A".

Si rileva altresì che a seguito delle ristrutturazioni e modifiche effettuate nel tempo alcuni appartamenti insistono in parte sulla scala "B", e pertanto ai fini della redazione delle tabelle millesimali si è tenuto conto dell'ingresso principale di ciascuna unità e della possibilità di utilizzazione dell'ascensore.

## PLANIMETRIE E PIANTE

Corredano il Regolamento di Condominio per farne parte integrante e sostanziale una serie di planimetrie raffiguranti :

- Planimetria generale complesso condominiale
- planimetria piano cantina
- planimetria piano terreno
- planimetria piano primo
- planimetria piano secondo
- planimetria piano terzo
- planimetria piano quarto
- planimetria piano quinto (1° arretrato)
- planimetria piano sesto (2°arretrato)

Tutte le planimetrie allegate al presente regolamento di Condominio hanno valore puramente indicativo, pertanto nessuna eccezione potrà essere opposta dai Condomini in merito ad eventuali differenze che si dovessero riscontrare tra lo stato di fatto in cui si trovano le diverse unità immobiliari e le piante di esse rappresentative. Nelle suddette piante le singole unità immobiliari sono indicate con i numeri da 1/A a 20/A e da 1/B a 16/B .

A maggior chiarimento si precisa che l'intera proprietà è delimitata nella planimetria generale con le lettere A-B-C-D-E-E1-F-F1-G-H-I-L-M-A .  
Il cortile comune interno è delimitato nella planimetria del piano terreno dalle lettere O-C-D-E-E1-F-F1-G-S-R-Q-P-N-O .

L'Androne carraio è delimitato dalle lettere M-N-P-L-M .

Il basso fabbricato interno al cortile è delimitato dalle lettere G-H-H1-S-G .

Il passaggio pedonale per l'accesso alla scala "B" (che verrà materializzato in loco mediante l'apposizione di paletti e catenelle) è delimitato dalle lettere P-Q-Q1-P1-P .

## Capo I

### *PARTI, COSE E IMPIANTI COMUNI*

#### **Art. 1.**

Le singole norme del presente regolamento hanno valore in quanto non siano in contrasto **con quelle sancite dagli artt. 1118 (secondo comma), 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137 ecc. , del vigente codice civile** , e non modifichino i diritti di ciascun condomino risultanti dagli atti di acquisto o di costituzione del condominio, o dalle successive convenzioni aventi valore contrattuale.

#### **Art. 2.**

#### ***Parti, cose e impianti di proprietà e uso comune ed indivisibile a tutti i condomini***

Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini: il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazioni; tutti indistintamente i muri maestri , il tetto, il cortile, gli ambienti scantinati di passaggio per l'accesso a quelli di proprietà individuale, per i locali box e depositi dei servizi comuni; il cornicione e tutte le opere decorative esterne dell'edificio comprese quelle di rivestimento; le installazioni antincendio; i muri di sostegno, l'impianto di acquedotto, del gas, di luce e forza motrice elettrica (dalle linee e condotte 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 .

### **Art. 3.**

#### ***Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al condominio***

A tutti gli effetti degli artt. 1123, 1124, 1126, 1136 del codice civile, la entità delle quote di comproprietà di ciascun condomino, espressa in millesimi, resta stabilito come da allegate tabelle A,B e C precisando che :

- La **tabella A** : Millesimi di propr. generale del Complesso Condominiale (scala "A" e scala "B");
- La **tabella A1** : Millesimi scala "A" ;
- La **tabella A2** : Millesimi scala "B" ;
- La **tabella B1** : Millesimi manutenzione e ricostruzione scala "A" ;
- La **tabella B2** : Millesimi manutenzione e ricostruzione scala "B" ;
- La **tabella C** : Millesimi spese inerenti agli ascensori (scala "A") ;

### **Art. 4.**

#### ***Modifica al valore delle quote***

I valori di cui all'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 notevolmente ad alternarsi il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o appartamenti.

### **Art. 4bis.**

#### ***Androne carraio e cortile***

Le modalità di accesso e di utilizzo delle parti in comune in oggetto, nonché la ripartizione delle spese di manutenzione e ripristino dei medesimi saranno regolati, fra tutti i soggetti che ne fanno uso ed i loro aventi causa, con scrittura privata, che verrà allegata al presente regolamento e ne costituirà parte integrante.

## **Capo II**

### ***DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI***

#### **Art. 5.**

#### ***Lavori per innovazioni o modifiche sulle cose comuni***

Qualunque sia la natura dell'opere da eseguirsi, il condomino che vuole intraprendere, sia nell'interesse proprio che nell'interesse intero condominio deve ottenere la preventiva autorizzazione dell'assemblea, come prescritto dal primo comma dell'art. 1120 del Codice Civile.

Se però il condomino, trattandosi di lavori utili o necessari, può dimostrare di averli eseguiti di sua sola iniziativa, in buona fede, potrà chiedere al condominio il rimborso delle spese sopportate che verranno liquidate con delibera condominiale, soggetta all'approvazione con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, 2° comma.

Se invece i lavori hanno carattere di urgenza (oltre che a risultare necessari), il condominio può eseguirli anche senza l'anzidetta preventiva autorizzazione; egli ha però l'obbligo di darne subito comunicazione all'amministratore .

In questo caso (come per l'art.1134 codice civile ) spetta al condominio stesso al rimborso delle sole spese sostenute, con l'esclusione di qualunque altra somma a titolo di compenso o di utile per l'opera da lui prestata .

**Art. 6.**  
**Divieti**

*a)* E' vietato occupare, anche temporaneamente, gli anditi, l'androne, il cortile, il giardino, i lastrici o terrazzi di proprietà comune, le scale i pianerottoli, ecc., e cioè tutti i locali e gli spazi di proprietà od usi comuni, con costruzioni di qualunque genere, anche se aventi carattere provvisorio; o collocare oggetti di notevole peso che possano compromettere la stabilità della strutture murarie o le pavimentazioni, o che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini. L'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata solo per deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi dalle parti di proprietà esclusiva dei condomini, e sempre se tali occupazioni siano limitate come spazio o come durata al minimo indispensabile. In ogni caso non potrà essere impedito l'uso delle cose comuni ai condomini.

*b)* Se il cortile comune sia stato destinato dal titolo a determinati usi nell'interesse di alcuni condomini, è vietato cambiarne la destinazione o aggravare i diritti di uso già esistenti.

Resta vietato ai proprietari del pianterreno di eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo dell'edificio, anche se essi non arrechino danni agli altri condomini o alle murature portanti dell'edificio stesso.

*c)* E' vietato collocare piante e vasi da fiori sui davanzali o sui balconi al di fuori degli appositi posti ivi costruiti per tale scopo (se questi sono stati predisposti); in ogni caso dovrà essere sempre evitato che le acque d'innaffio o di infiltrazione possano dare molestie o sporcare i balconi, finestre o terrazzi dei piani sottostanti.

*d)* L'applicazione di targhe che ciascun condomino volesse applicare all'esterno del portone d'ingresso, o a ridosso dei davanzali dei propri balconi; o tra gli stipiti delle proprie finestre, o in qualsiasi altra parte esterna dello stabile, sia per indicare il proprio nome (o di una ditta della quale egli s'interessi), sia per una qualsiasi legenda con diciture pubblicitarie, resta consentita solo rispettando le norme particolari che l'amministrazione del condominio avrà stabilite, disciplinando le misure (per la necessaria uniformità) e le altre modalità. Tutte le suddette leggende e targhe dovranno essere di misure non ingombranti, e sempre compatibili con l'estetica e le forme architettoniche dell'edificio.

L'apposizione di targhe è, comunque, subordinata al benessere dell'Amministratore sempre che il richiedente risieda presso l'immobile o sia titolare di attività presso lo stabile.

E vietata l'apposizione di targhette, o di altri segni indicatori nell'androne, vestiboli e scale, tranne che alle porte d'ingresso delle rispettive unità immobiliari; sarà invece consentito un quadro indicatore generale con cassette destinate alla corrispondenza di ciascun condomino.

*e)* E vietato stendere biancheria o altro sui balconi prospicienti sia verso la **via Manzoni** che verso la **via Boucheron**.

*f)* E consentito battere tappeti, coperte, ecc., dai loggiati verso il cortile, nelle sole ore diurne dalle ore 8 alle ore 11. Ciò sarà sempre tassativamente vietato all'interno del vano di scala e nell'androne. Alle finestre interne è consentito sciorinare capi di biancheria o vestiario, purché siano per numero e dimensioni tali da non arrecare molestia e togliere luce ai piani sottostanti.

*g)* E vietato tenere in qualsiasi locale animali di qualsiasi specie ad eccezione di uccelli, cani e gatti, purché non arrechino danni o disturbi agli altri condomini. Ai detentori di cani è fatto obbligo di tenerli al guinzaglio, quando escono dall'appartamento, evitando che abbaino o rechino disturbi, sia di giorno che di notte.

*h)* E vietato gettare immondizie o altri qualsiasi oggetti dalle finestre o nel vano scala. A tale proposito ogni condomino dovrà provvedere al deposito negli appositi cassonetti comunali.

E' vietato parcheggiare nel cortile interno automobili, ciclomotori, motociclette, ecc., ad eccezione del tempo necessario per il carico e lo scarico delle merci senza che ciò possa

arrecare danno o disturbo agli altri condomini. Durante la fase di carico e scarico il motore dovrà rimanere spento.

## Capo III

### **DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCLUSIVA PROPRIETÀ**

#### **Art. 7.**

##### ***Limitazioni e divieti nella destinazione***

*a)* Gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione, studi professionali privati; ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, secondo comma (prima convocazione: maggioranza intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio; seconda convocazione: un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell'edificio).

*b)* I locali ubicati al piano terra potranno essere utilizzati per attività commerciali, uso abitativo o professionale anche con affluenza di pubblico, nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti e nel rigoroso rispetto dei limiti delle immissioni come stabiliti dalle leggi, dai regolamenti comunali, dalle disposizioni sanitarie e dalle autorizzazioni/licenze amministrative prescritte, previa l'acquisizione delle relative autorizzazioni occorrenti (VV.FF. , USL, etc.). In genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini, o che sia contrario all'igiene, alla morale o al decoro dell'edificio .

*c)* I locali del 1° piano possono essere utilizzati per uffici e studi professionali anche con affluenza di pubblico.

*d)* Tutti i locali, in genere, e quelli a piano terreno in particolare, non potranno contenere apparecchi o macchine o impianti rumorosi, o emananti esalazioni sgradevoli o nocive. Detti locali non potranno essere destinati ad usi che turbino il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti dei piani e locali contigui o sovrastanti.

*e)* E' tassativamente vietato ai condomini apportare qualunque modifica o innovazione alle parti comuni dell'edificio .

*f)* Resta ugualmente vietato:

- sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti e terrazze, o di spaccare legna o altro, per il danno che può derivarne ai solai ed ai soffitti sottostanti ;
- far ristagnare acque od altri liquidi sui pavimenti vuoti dell'appartamento, vuoti dei balconi tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai ;
- suonare, cantare, tenere la radio o televisione con volume troppo alto, dopo le ore 22 o durante le normali ore di riposo ;
- lasciare bambini per le scale, nei cortili e negli altri posti comuni ;
- manomettere o modificare l'impianto di riscaldamento comune anche nei locali di proprietà esclusiva, senza il preventivo avviso e l'autorizzazione dell'amministrazione ;

#### **Art. 8.**

##### ***Vendita o affitto dei propri locali***

Ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in fitto, in tutto o in parte, i locali di sua proprietà, dovrà fare in modo che il presente Regolamento di Condominio faccia parte integrante dei relativi contratti di vendita o di locazione e che gli eventuali acquirenti od inquilini dichiarino di ben conoscere tutte le norme e che s'impegnino ad accettarle.-

Sarà obbligo dei condomini proibire ai propri inquilini il subaffitto totale o parziale dei vani locati, sotto qualsiasi forma, peraltro confermata la disciplina delle locazioni commerciali ex L. 392/1978. Il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini.

**Art. 9.**  
**Obblighi di ciascun condomino**

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 ch'egli non abiti nell'appartamento o in un locale facente parte del condominio;
- b) le generalità del nuovo proprietario, 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 di riserva per spese straordinarie ed ammortamento degli impianti comuni.
- d) le generalità del nuovo proprietario o inquilino in caso di vendita o di affitto dell'immobile;

Il condomino che, assentandosi dall'alloggio o dai locali di sua proprietà, intende lasciarli disabitati per alcuni giorni, è tenuto a consegnare la chiave della porta d'ingresso a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, dandone avviso all'amministratore, affinché in caso di necessità, sia possibile accedere nei detti locali, per provvedere alle riparazioni urgenti per eventuali guasti o per la eliminazione di inconvenienti che potessero recar danno alle cose comuni ed a quelle degli altri condomini.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni alle proprietà degli altri ed alle parti comuni. Egli, a richiesta dell'amministrazione e previo congruo avviso, deve consentire a che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda alle opportune ispezioni per la verifica dei lavori a farsi, o che siano in corso di esecuzione, sulle parti comuni dello stabile nell'interesse sia di un singolo condomino che dell'intero condominio.

Ogni condomino o inquilino sarà tenuto a dare sollecitamente notizia all'amministrazione di qualunque guasto che, per qualsiasi ragione, venisse a verificarsi nei propri locali, o nelle parti comuni dell'edificio da lui tenuto in uso; guasti che possano comunque arrecare danno alla proprietà comune o degli altri condomini confinanti. I danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia del guasto, saranno a carico del proprietario dell'appartamento in cui il guasto si è verificato, rimanendo a lui la facoltà di rivalersi verso il proprio inquilino o verso chiunque altro sia il vero responsabile dei danni stessi.

**Art. 10**  
**Parti di proprietà esclusiva dei condomini**

Le spese relative alla riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei terrazzi del 5° e 6° piano (piani arretrati) saranno ripartite secondo i criteri stabiliti dall'art. 1126 del C.C.

**Capo IV**

**RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

**Art. 11.**  
**Spese inerenti le parti e servizi comuni indivisibili**

Le spese per la conservazione e per la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni, parti, cose e impianti elencati nell'art. 2, ed ancora quelle per l'assicurazione dell'edificio che l'assemblea deliberasse di stipulare contro i danni derivanti da incendi, dal



fulmine, dallo scoppio di gas, e quelle altre spese eventuali di amministrazione del condominio, saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno, salvo quanto di diverso sia stabilito negli articoli seguenti.

Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per innovazioni alle cose comuni deliberate dall'assemblea con le norme dell'art. 1120 del codice civile e quelle che, avendo carattere di urgenza, sono rimborsabili al condomino che le ha anticipate (art. 1134).

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

#### **Art. 12.**

##### ***Spese inerenti le parti e servizi di proprietà comune***

Le spese per la conservazione e manutenzione (ordinarie e straordinarie) delle cose comuni, nonché quelle relative ai servizi di illuminazione dell'androne, delle scale e dei cortili, e ascensore vanno ripartite fra i condomini in parti proporzionali ai millesimi corrispondenti alle singole proprietà di ciascuno, come da allegate tabelle :

- La **tabella A** : Millesimi di proprietà generale del Complesso Condominiale (scala "A" e scala "B") ;
- La **tabella A1** : Millesimi scala "A" ;
- La **tabella A2** : Millesimi scala "B" ;
- La **tabella B1** : Millesimi manutenzione e ricostruzione scala "A" ;
- La **tabella B2** : Millesimi manutenzione e ricostruzione scala "B" ;
- La **tabella C** : Millesimi spese inerenti agli ascensori (scala "A") ;

#### **Art. 13.**

##### ***Spese per l'acqua***

Le spese relative al consumo dell'acqua potabile verrà ripartita in base al numero di utenti presenti all'interno di ciascuna unità. Qualora venissero installati dei contatori singoli per ciascuna unità il consumo verrà ripartito sulla base degli effettivi consumi risultante dalla lettura di ciascun contatore. Le eventuali differenze fra la lettura al contatore generale e la lettura sui singoli contatori verrà ripartita proporzionalmente alle singole letture.

#### **Art. 14.**

##### ***Spese per la manutenzione delle scale***

Per le scale e parti accessorie, appartenendo esse pro indiviso a tutti i condomini (compresi quelli che non se ne servono), le relative spese di costruzione, ricostruzione e manutenzione straordinaria (come per esempio quelle derivanti dal crollo o dal rifacimento per dissesti derivanti anche da cause estranee all'uso della scala), sono a carico di tutti i medesimi condomini e vanno suddivise in proporzione del valore di ciascuna quota .

Le spese inerenti la manutenzione ordinaria sono quelle che devono invece essere ripartite sulla base di quanto stabilisce l'art. 1124 del codice civile .

#### **Art. 15.**

##### ***Spese per la manutenzione e l'esercizio dell'impianto di riscaldamento***

Il presente condominio è dotato di una centrale termica condominiale in comunione con il confinante condominio di Via Boucheron 6l, dove si trova materialmente collocata, con

esclusione delle unità immobiliari che fin dall'origine non aderirono alla sua installazione e che dunque non ne sono partecipi.

Alcune unità del condomini di via Manzoni 2, risultano dotate di impianto singolo di riscaldamento e pertanto non sono allacciati alla C.T. condominiale.

Per l'eventuale futura concessione al distacco dalla C.T. condominiale si rimanda alle norme di C.C. vigenti e alle delibere dell'Assemblea che potrà decidere in merito alle singole richieste che dovranno essere approvate con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, 2° comma.

#### **Art. 16.**

##### ***Spese per l'ascensore***

A tutt'oggi solo la scala "A" è dotata di impianto ascensore. Le relative spese di manutenzione ordinaria, straordinaria, ricostruzione e/o sostituzione integrale saranno ripartite secondo l'allegata tabella.

L'eventuale futura costruzione dell'impianto ascensore per la scala "B" è ammissibile ai sensi delle norme di C.C., per iniziativa di tutti o di parte dei Condomini, e rimarrà di proprietà solamente di coloro che l'hanno realizzato a proprie spese.

#### **Art. 17.**

##### ***Manutenzione e riparazione dei solai, volte, soffitti, pavimenti, balconi***

Le spese inerenti queste parti dell'edificio vanno ripartite a norma dell'art. 1125 del codice civile.

### **Capo V**

## **ASSICURAZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO**

#### **Art. 18.**

##### ***Assicurazioni***

L'intero edificio dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da incendi, dal fulmine, dallo scoppio di gas. A parte quanto è stato già stabilito all'articolo precedente, in merito alla ripartizione tra condomini delle spese per i relativi canoni, resta stabilito che l'Amministratore deve provvedere a tenere costantemente aggiornato il valore dello stabile assicurato per evitare che eventuali danni non siano pagati integralmente.

Un perito scelto dall'assemblea stabilirà il danno subito dalle cose comuni e quelli subiti dalle parti di proprietà esclusiva, al fine di dividere proporzionalmente sia l'indennità che la somma d'integrazione eventualmente occorrente al ripristino.

#### **Art. 19.**

##### ***Perimento accidentale dell'edificio***

Nel caso che l'edificio venga distrutto accidentalmente, si applicheranno le norme del primo comma dell'art. 1128 del codice civile.

a) Nel caso di distruzione parziale il calcolo della parte distrutta, per vedere se essa costituisca o meno i tre quarti del fabbricato, sarà fatto determinando il valore attuale dell'edificio parzialmente distrutto e raffrontando tale risultato con l'analogo valore che l'edificio stesso aveva prima della distruzione. Nella determinazione di questi due valori non si terrà conto del valore del suolo.

La vendita all'asta del suolo e dei materiali di risulta (ad esclusione di quelli chiaramente appartenenti a proprietari esclusivi) potrà essere sostituita in quella a trattativa

privata o in quell'altra forma che tutti i condomini, d'accordo, decideranno al riguardo. La ripartizione delle somme ottenute da tale vendita sarà fatta in misura proporzionale ai valori delle singole quote che i condomini avevano prima che si verificasse il perimetro dell'edificio. In questo caso si avrà lo scioglimento del condominio, anche se non vi è stata da parte dei condomini la richiesta per la vendita all'asta del suolo e dei materiali.

b) Nel caso che il perimetro dell'edificio avvenga per una parte minore dei tre quarti del suo valore, l'assemblea delibererà sulla ricostruzione delle parti comuni. Pertanto ciascun condomino, oltre a partecipare a tale ricostruzione in proporzione ai suoi diritti sulle parti comuni stesse, sarà obbligato a ricostruire o a riparare anche la sua proprietà esclusiva.

I condomini che non intendono partecipare alla ricostruzione di tali parti comuni, o si rifiutino di ricostruire il proprio piano o appartamento, devono cedere agli altri partecipanti i loro diritti, anche sulle parti di loro proprietà esclusiva (dando la preferenza a quei condomini che abbiano subito maggior danno), facendo stabilire il corrispettivo della cessione da un perito nominato dall'assemblea.

L'assemblea delibererà con la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (secondo comma, art. 1136 codice civile).

## Capo VI

### **AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO**

#### **Art. 20.**

##### ***Nomina dell'amministrazione***

L'assemblea con deliberazione approvata dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione), nominerà un amministratore, che può essere scelto tra i partecipanti al condominio, ma anche tra estranei. La stessa assemblea nominerà pure un consiglio di condomini, di tre membri, con le funzioni di cui al seguente art. 30.

Le funzioni dell'amministratore sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1131 e 1133 del codice civile.

All'amministratore spetterà un compenso che viene stabilito annualmente dall'assemblea, quando questa dovrà riunirsi per esaminare il rendiconto annuale.

L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione, e deve in ogni caso consegnare al suo successore, ed in sua mancanza, al consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti relativi alla sua gestione entro quindici giorni dalla partecipazione della revoca o delle sue dimissioni, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio.

#### **Art. 21.**

##### ***Compiti dell'amministratore***

a) L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio e in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Lo stesso preventivo e progetto dev'essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini, ed, entro venti giorni dall'approvazione stessa, ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

b) Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni è messo a disposizione dell'amministratore un fondo adeguato in denaro il cui importo e le modalità di corresponsione sono stabiliti dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo di cui al secondo comma della lettera a) precedente.

c) L'amministratore inoltre provvede:

all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;

- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;

- a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra condomini;

- agli atti che abbiano per scopo la conservazione di diritti comuni.

d) L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per la ratifica, qualora le spese complessive annue eccedano, a tale titolo, l'importo stabilito dalla assemblea.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione alla assemblea.

e) L'amministratore stabilirà eventualmente le norme, gli orari e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento.

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

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

#### **Art. 22.**

##### ***Chiusura dell'esercizio finanziario***

L'esercizio finanziario si chiude al **31 del mese di Dicembre** di ogni anno. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro i **quindici** giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

Trascorso inutilmente tale termine, sull'importo dovuto saranno applicati gli interessi di mora nella misura prevista dal D. Lgs. 231/02.

#### **Art. 23.**

##### ***Rappresentanza legale***

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del codice civile. Questo potere gli viene conferito limitatamente alla tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni; giacché per quanto riguarda le singole proprietà individuali ed i diritti ad esse inerenti, la loro rappresentanza spetta a ciascun partecipante.

### **Capo VII**

#### **ASSEMBLEA DEI CONDOMINI**

#### **Art. 24.**

##### ***Convocazione***

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre i sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, e in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno otto giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea, e la data dell'adunanza in seconda convocazione, che può essere fissata in un giorno successivo alla prima, ma non oltre i dieci giorni dalla medesima.

Se l'amministratore o il consiglio dei condomini omettono di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui sopra.

Il disposto del precedente comma si applica anche nel caso in cui l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea entro dieci giorni dalla richiesta fattane dai condomini a norma del primo comma del presente articolo.

I convenuti all'assemblea dei condomini, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore.

#### **Art. 25.**

##### ***Diritto di voto e di delega***

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

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, in difetto di che vi provvederà, per sorteggio, il presidente.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o 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. 26.**

##### ***Validità per la costituzione dell'assemblea***

L'assemblea è regolarmente costituita quando gli intervenuti (alla prima convocazione) rappresentino i due terzi dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'intero edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero e per insufficienza del valore minimo rappresentato, si dovrà procedere alla seconda convocazione dell'assemblea che deve potersi riunire non oltre dieci giorni dalla prima.

L'assemblea in seconda convocazione sarà regolarmente costituita se saranno presenti non meno di un terzo dei partecipanti al condominio, rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'assemblea non potrà inoltre deliberare se non risulti che tutti i condomini siano stati regolarmente invitati.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata; e cioè rimane valida a deliberare anche se qualcuno dei condomini (o i suoi rappresentanti) si assentino o si ritirino per una qualsiasi ragione.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ciò sia stato previsto nell'avviso di convocazione; ma prima di riprendere la nuova discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'assemblea con le norme già dette.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione dei condomini, per ogni eventuale controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria, presso l'amministratore.

#### **Art. 27.**

#### ***Deliberazioni dell'assemblea***

Le deliberazioni saranno valide se approvate con le maggioranze stabilite dalla legge a seconda dell'oggetto da deliberare.

**a)** Saranno approvate con la maggioranza normale (in prima convocazione: con la metà più uno dei presenti e non meno della metà valore dell'edificio; in seconda convocazione: con un terzo dei partecipanti al condominio e non meno di un terzo del valore dell'edificio) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- 1) rendiconto annuale dell'amministratore;
- 2) impiego dei residui attivi della gestione;
- 3) preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante un anno;
- 4) ripartizione delle spese tra i vari condomini;
- 5) preventivo di spese per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione del fondo speciale occorrente;
- 6) uso diverso degli appartamenti e locali dei singoli condomini;
- 7) quant'altro non è compreso negli argomenti per cui occorre una maggioranza speciale.

**b)** Saranno approvate con maggioranze speciali (sia in prima che in seconda convocazione con la metà più uno dei presenti, purché rappresentino non meno della metà del valore dell'edificio) le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- 1) approvazione del regolamento di condominio;
- 2) modifiche al regolamento di condominio (art. 1138, terzo comma) (esclusi i casi di cui alla seguente lettera *d*), numeri 1 e 2);
- 3) nomina, retribuzione e revoca dell'amministratore (art. 1136, quarto comma);
- 4) liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1136, quarto comma);
- 5) riparazioni straordinarie di notevole entità (art. 1136, quarto comma);
- 6) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito per una parte inferiore ai tre quarti del suo valore (artt. 1128, 1136, quarto comma);
- 7) scioglimento del condominio nei casi di edificio che può suddividersi in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi (art. 61, disposizioni di attuazione).

**c)** Sia in prima che in seconda convocazione con la maggioranza dei partecipanti al condominio, che rappresentino non meno dei due terzi del valore dell'intero edificio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- 1) innovazioni eseguite per il miglioramento, o per l'uso più comodo, o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni (di cui all'art. 1120, primo comma);
- 2) scioglimento del condominio quando per attuare la divisione di un unico edificio in parti autonome, occorrono modifiche allo stato attuale dell'edificio stesso, ed opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenze tra i condomini (art. 62, disposizioni di attuazione, secondo comma).

**d)** Sia in prima che in seconda convocazione con la unanimità dei partecipanti al condominio, le deliberazioni riguardanti i seguenti argomenti:

- 1) modifiche del presente regolamento che implicano variazioni nei diritti costitutivi o acquisiti (sulle cose e sui servizi comuni), e del potere di disporre da parte dei singoli condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà;
- 2) modifiche del regolamento di condominio inerenti i valori proporzionali delle varie quote, quando occorra correggere errori o quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio (in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani; o di espropriazioni

parziali: o di innovazioni di vasta portata), è venuto notevolmente ad alterarsi il rapporto originario tra i valori proporzionali suddetti (art. 69, disposizioni di attuazione);

3) innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato; che ne alterino il decoro architettonico; o che rendano alcune parti dell'edificio inservibile all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120, secondo comma);

4) innovazioni che producano un cambiamento nella destinazione originaria dell'edificio;

5) sopraelevazione che possa pregiudicare le condizioni statiche o l'aspetto architettonico dell'edificio, o che arrechi una notevole diminuzione di aria e luce ai piani sottostanti (art. 1127, secondo comma);

6) ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito totalmente, o per una parte superiore ai tre quarti del suo valore, salvo disposizioni contrarie contenute nel regolamento di condominio o negli altri atti del condominio stesso (art. 1128, primo comma).

#### **Art. 28.**

##### ***Assemblee parziali***

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni in proprietà ad alcuni soltanto dei condomini, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti o dell'intero condominio, esse deliberazioni potranno essere prese col solo intervento dei proprietari interessati e con le stesse maggioranze innanzi esaminate che sono prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni da prendere.

Possono determinare il bisogno di un tal genere di assemblee le deliberazioni inerenti, per esempio, i solai e muri divisorii tra condomini aventi le loro quote sovrastanti o contigue; i lastrici solari che ricoprono una parte dell'edificio; ecc.

#### **Art. 29.**

##### ***Incapacità dell'assemblea a deliberare***

Se l'assemblea non riesce a costituirsi né in prima né in seconda convocazione, o se, pur essendosi regolarmente costituita, non riesca a raggiungere le volute maggioranze per deliberare si applicherà la disposizione dell'art. 1105 del codice civile, che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'autorità giudiziaria, affinché provveda sull'argomento, in camera di consiglio.

#### **Art. 30.**

##### ***Verbale dell'assemblea***

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo 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 la indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere firmato dal presidente, dal segretario e dall'amministratore.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa.

**Art. 31.**

***Obbligatorietà delle deliberazioni***

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137 del codice civile, secondo comma.

**Art. 32.**

***Condomini morosi***

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

**Art. 33.**

***Separazione di responsabilità per la resistenza in giudizio***

Quando l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti, con atto giudiziale notificato all'amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

Se dall'esito favorevole di una lite promossa dal condominio derivino vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere con la quota spettantegli, nella spesa della lite, che non sia stato possibile ripetere dall'avversario.

**Art. 34.**

***Entrata in vigore del presente regolamento***

Il presente regolamento entrerà in vigore e sarà obbligatorio per tutti i Condomini e loro aventi causa dal giorno in cui verrà pubblicato sui pubblici registri, oppure dal giorno in cui verrà approvato dall'Assemblea dei Condomini.



**STUDIO BARETTINI**

corso Siracusa, 73 - 10137 Torino

telefono e fax 011.322.412

e-mail: studiobarettini@inwind.it

Torino, 10 settembre 2009

**CONDOMINIO VIA MANZONI 2, TORINO**  
**scala "B"****FORMAZIONE TABELLA MILLESIMALE PER ASCENSORE**

piano	CONDOMINI	m/m di scala	coeff. x piano	m/m scala	m/m x piano	TOTALE	m/m ascensore	
				rapp. a 500	rapp. a 500			
0	SIBAR s.r.l.	273,0	0,00	-	-	-	-	<b>0,00</b>
1	VIETA <i>(CROSSI)</i>	139,0	0,03	70,85	12,50	83,35	96,82	<b>97,00</b>
2	DE FEO	38,0	0,05	19,37	25,00	44,37	51,54	<b>52,00</b>
2	CAMPANIELLO	53,0	0,05	27,01	25,00	52,01	60,42	<b>61,00</b>
2	ROGINA <i>MC</i>	50,0	0,05	25,48	25,00	50,48	58,64	<b>59,00</b>
3	FIORINELLI	59,0	0,08	30,07	37,50	67,57	78,49	<b>78,00</b>
3	GALLIANO	96,0	0,08	48,93	37,50	86,43	100,40	<b>100,00</b>
4	NEIRA	37,0	0,10	18,86	50,00	68,86	79,99	<b>80,00</b>
4	ROCCA	31,0	0,10	15,80	50,00	65,80	76,44	<b>76,00</b>
4	VENTI SUTERA	61,0	0,10	31,09	50,00	81,09	94,20	<b>94,00</b>
5	GENINAT	36,0	0,13	18,35	62,50	80,85	93,92	<b>94,00</b>
5	BASSINO S.	40,0	0,13	20,39	62,50	82,89	96,28	<b>96,00</b>
5	BASSINO D.	68,0	0,13	34,66	62,50	97,16	112,86	<b>113,00</b>
<b>TOTALI</b>		<b>981,0</b>	<b>1,00</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>	<b>860,86</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>

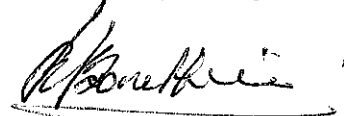
40 sommatoria piani

m/m paganti

~~750,00~~  
847

per spese di gestione annua

L' AMMINISTRATORE





## Tabelle millesimali

