

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
COMPLESSO CONDOMINIALE BELMONTE SECONDA

Via Assarotti n.16 - Via Cernaia n.26 - 28 - Via Perrone n.13

T O R I N O

1/3/1965

COMPLESSO CONDOMINIALE DELMONTE SECONDA

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

1° - Il presente Regolamento stabilisce le norme e condizioni alle quali si intende vincolata la proprietà formante il complesso condominiale BELMONTE SECONDA sito in Torino, Via Assarotti n.16 Via Cernaia nr. 26 e 28, Via Perrone 13, dette norme sono obbligatorie per tutti i proprietari di alloggi, negozi e locali siti nello stesso, loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo nonchè i loro locatari per quanto di competenza.

MAUca
2° - Il complesso condominiale è costituito dall'area di terreno quale identificato nella allegata planimetria e dai vari fabbricati che vi insistono, serviti da cinque scale meglio identificati nelle piante dei singoli piani della stessa planimetria. Detta proprietà con relativi edifici pervenne alla società Belmonte Seconda con atto Notaio Mandelli del 5/3/1962 registrato a Torino il 21 Marzo 1962 al N.24818 trascritto il 17/3/1962 N.10814/8686 unitamente al sedime di terreno indicato in planimetria con bordo verde alienato alla società "San Feliciano società semplice" con atto Notaio Grassi Reverdini 29 aprile 1964 registrato il 19/5/1964 N.31811 trascritto il 10/6/1964 N.21547/16780 sul quale venne costruito un baso fabbricato ed un fabbricato sotterraneo, non facenti parte del condominio.

L'intero complesso di edifici insiste sui mappali 77[^] - 78[^] del foglio 204 di mappa, e così censito a catasto Via Cernaia 28 e Via Perrone 13 - Partita 62635 Catasto fabbricati mappale foglio 204 n.77 e partita 272 N.C.E.U. al foglio 204 n.97 sub. da 9 a 16 inclusi e da 44 a 77 inclusi zona censuaria 1[^] - Via Cernaia n.26 e Via Assarotti n.16 - partita 59665 catasto fabbricati mappale 78/73 del F.204 e partita 25865 del N.C.E.U. in mappa al F.204 n.97 sub da 1 a 8 inclusi e da 26 a 43 inclusi zona censuaria 1[^] e trovasi alle coerenze di Via Perrone, Soc. Imm.Belmonte Prima, Via Cernaia, Via Assarotti, condominio Via Assarotti 14, Soc. Feliciano per aree destinate in parte a cortile comune e Parroc.

chia di S. Barbara.

3° - Il complesso condominiale è soggetto, e ne fruisce, di tutti i vincoli e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti quali attualmente esistenti, considerandosi espressamente richiamate le clausole, condizioni, servitù e vincoli di cui ai citati atti Not. Mandelli 5 Marzo 1962 e Grassi Reverdini 29 aprile 1964.

In particolare vengono confermate o concesse a titolo di vicendevole servitù perpetua, sia fra le varie parti di edifici che costituiscono il complesso condominiale, sia nei confronti della proprietà della San Feliciano società semplice, sia anche nei confronti della confinante proprietà della Soc. Immobiliare Belmonte Prima e del dr. Alessandro Rosboch, a condizione di reciprocità da risultare nel regolamento della stessa proprietà Immobiliare Belmonte Prima e dott. Alessandro Rosboch, vicendevole deroga per le eventuali distanze inferiori alle legali di luci, prospetti, aperture, finestre, balconi, porte, canne, scarichi, impianti igienici, tubazioni in genere, e ciò sia per opere o manufatti già esistenti, sia per quanto anche in futuro venisse praticato o installato.

TAB. R. * 4° - L'area delimitata in planimetria con bordo verde, di proprietà della San Feliciano società semplice in forza del suddetto atto 29/4/1964, per la parte non occupata dal basso fabbricato e costituente copertura delle intercapedine e di fabbricato sotterraneo, costituisce cortile di uso comune praticabile al servizio del complesso condominiale di fabbricati, anche per automezzi, con il rispetto del limite massimo di portata della soletta di copertura del fabbricato sotterraneo di Kg. 1.000 per mq..

L'intera area delimitata con bordo verde, sia scoperta e praticabile sia coperta dal basso fabbricato costituisce area di cortile per l'intero corpo di edifici costruiti o costruendi, computabile e vincolata ai fini dei Regolamenti edilizi.

5° - Nella intercapedine coperta da soletta piena e da griglie e lucernari in vetrocemento per illuminazione e aereazione, praticata fra gli edifici condominiali ed il fabbricato sotterraneo ed il basso fabbricato della San Feliciano soc. semplice, di proprietà di quest'ultima, potranno passare tubazioni e canalizzazioni sia per il servizio degli edifici condominiali sia del fabbricato della San Feliciano; le tubazioni potranno essere attaccate ed appoggiate anche ai muri degli edifici condominiali.

La Soc. San Feliciano potrà allacciarsi anche in futuro alla rete delle fognature, impianti idrici, elettrici, telefonici e televisivi del condominio senza corresponsione di indennità alcuna allo stesso.

Gli androni pedonali e carrai di Via Cernaia 26 - 28, Via Perro-ne 13 e Via Assarotti 16 sono gravati da servitù passiva di transito pedonale e carraio con ogni mezzo, a favore della proprietà della S. Feliciano s.s. per l'accesso a tutti i locali sotterranei o a terreno della stessa la quale potrà conservare l'attuale comunicazione coperta tra l'ala di via Assarotti, il basso fabbricato del cortile, e praticare altre eventuali comunicazioni anche se precarie.

La predetta società San Feliciano dovrà contribuire alle spese di portierato e di manutenzione ordinaria e straordinaria degli androni pedonali e carrai e degli altri servizi condominiali di cui si avvarrà e nei limiti dell'uso che ne farà.

La medesima società per l'esercizio di qualsiasi attività che verrà esercitata nei proprii locali potrà installare targhe e insegne anche luminescenti sia sulle proprie facciate che sotto i portici o in fregio alle vie.

6° - L'impianto di riscaldamento del complesso condominiale Belmonte Seconda serve anche il complesso condominiale Belmonte Prima (ca-

se di C. Palestro 15 e Via Cernaia 30 angolo Via Perrone).

Detto impianto completo di centrale termica, serbatoi, vasi di espansione, ecc. è comune fra i due complessi Belmonte Prima e Belmonte Seconda, con la esclusione del fabbricato della S. Feliciano che dispone di proprio impianto autonomo in locali di proprietà della stessa.

I locali ove sono posti la centrale termica ed i serbatoi della nafta rimangono di proprietà del condominio in cui sono siti, gravati però delle reciproche servitù e senza alcuna vicendevole indennità.

7° - Sono di proprietà comune fra tutti i partecipanti al condominio, secondo le rispettive tabelle millesimali:

- a) l'area coperta del fabbricato;
- b) tutti gli ambienti di uso comune quali gli atri di accesso alla casa, le portinerie, le scale ed i loro ripiani, i corridoi delle cantine e i corridoi delle eventuali soffitte e il sottotetto per la parte non assegnata in proprietà ai singoli condomini;
- c) le colonne dell'acqua potabile, le colonne luce, forza e televisione, le colonne dell'impianto di riscaldamento e le colonne del gas; il tutto fino al punto di diramazione dei singoli alloggi;
- d) le fondazioni, le strutture portanti, le murature esterne e quelle delle scale, le facciate verso via e verso cortile, il tetto con le gronde e tubi pluviali, le canne delle pattumiere, e quant'altro in genere che pure se non è elencato sia comunque inerente alla conservazione e all'uso dello esercizio, nonchè quanto previsto dal C.C. e dalle consuetudini locali.

8° - Le spese inerenti alle due portinerie saranno ripartite fra tutti i condomini secondo la Tabella A di spese generali.

9° - Sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini gli alloggi i negozi ed i locali indicati nei rispettivi atti di compra-vendita con le relative reti ed impianti interni di luce, gas, acqua, riscaldamento. A carico dei medesimi andranno tutte le spese relative delle rispettive parti dell'edificio secondo le Tabelle allegate.

Il sottotetto sarà di proprietà dei singoli condomini per le porzioni che verranno loro attribuite negli atti di compra-vendita; le porzioni che eventualmente risultassero non attribuite dopo l'ultimazione delle vendite da parte della società Belmonte Seconda saranno considerate di proprietà condominiale. I condomini assegnatari di porzioni di sottotetto potranno addivenire alla chiusura delle loro parti, in forma provvisoria o permanente, e qualora siano proprietari di lotti dell'ultimo piano potranno praticare passaggi e collegamenti interni diretti tra l'alloggio e la loro porzione di sottotetto.

10° - I terrazzi Solarium soprastanti gli edifici di Via Assarotti n.16 e Via Perrone n.13, che ne costituiscono la copertura, saranno di proprietà o uso esclusivo di quella o quei condomini a cui verranno attribuiti, in tutto o in parte con i rispettivi atti di acquisto, con divieto però agli usurari dei terrazzi di stendere biancheria in genere o di farne deposito di oggetti vari.

Su detti terrazzi dovrà essere consentito l'accesso per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi e del tetto piano a copertura del vano scale, nonchè per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore, dei camini, gronde, sfiati e di ogni altro impianto condominiale eventualmente esistente.

Le spese verranno ripartite a norma dell'art.1126 C.C.; i due ter-

zi di spesa gravanti di condominio saranno pertanto a spese generali. In relazione all'art.1127 del C.C. è assolutamente vietato qualsiasi ulteriore sopraelevazione degli edifici.

I gabinetti esistenti nel cortile sono di proprietà ed uso comune, solo fra i negozi o locali del piano terreno, le spese relative a tali gabinetti, graveranno in parti uguali coloro che ne fruiranno.

11° - I condomini e i loro inquilini possono passare solo dal portone di accesso alle rispettive scale.

12° - Ogni condomino proporzionalmente ai millesimi stabiliti in Tabella a "Proprietà", spese generali e voti" per il lotto di sua pertinenza, è tenuto a sostenere la propria quota di spese generali di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni del complesso quali, murature, corridoi cantine, strutture portanti scale, tetto, gronde e pluviali di scarico, facciate, portici, loro tinteggiatura e ricoloritura;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto idraulico (autoclave) relative installazioni ed accessori;
- portinerie;
- canoni noleggi contatore servizi comuni;
- tasse, imposte, contributi, assicurazioni, raccolta rifiuti, riguardanti il complesso e non i singoli lotti;
- amministrazione, contabilità e funzionamento dell'amministrazione condominiale;
- conseguenze di incendi e sinistri riguardanti il solo complesso e non i sin

goli lotti;

- quant'altro riguardante l'intero complesso.

Gli eventuali rimborsi e le contribuzioni da parte di estranei al condominio che fruiscono dei servizi o di parti condominiali verranno portati come "Entrata" dall'Amministratore nella contabilità delle spese generali.

13° - Ogni condomino proporzionalmente ai millesimi stabiliti nelle Tabelle B - C - D - E "spese dei quattro corpi di Via Assarotti 16, Via Cernaia 26, Via Cernaia 28, Via Perrone 13" è tenuto a sostenere la propria quota riguardante il corpo di cui fa parte il suo lotto per spese di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, tinteggiatura e ricoloritura degli atrii, portoni, porte verso cortile, vetrate, scale cantine, colonne montanti centralizzate o non di distribuzione acqua, gas, luce, televisione, ci tofono ecc..

- illuminazione atrii di ingresso e scale cantine.

La quota spese di illuminazione verrà ripartita fra i quattro corpi proporzionalmente ai watt delle lampadine esistenti in dette parti degli edifici rispetto a quello delle scale.

14° - Le spese di consumo acqua potabile, verranno così ripartite: i condomini i cui lotti abbiano contatore proprio pagheranno l'acqua sulla base delle risultanze del contatore, maggiorate del 3% per sfrido e quota consumi generali; il restante verrà ripartito ed addebitato a tutti gli altri condomini proporzionalmente ai rispettivi millesimi di spese generali.

15° - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa la eventuale sostituzione o ricostruzione totale o parziale (eccezion fatta delle strutture portanti) l'ammodernamento, la tinteggiatura ed illuminazione delle cinque scale, a partire dal piano terreno fino alle soffitte, sono a totale carico dei condomini che ne hanno l'uso, secondo le rispettive tabelle per scale (F - G - H - I - L).

Sono esclusi da tali spese i condomini dei locali a piano terreno con relative eventuali dipendenze sotterranee.

16° - Le spese relative all'uso ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori, loro eventuale sostituzione e ricostruzione, comprese quelle di energia elettrica, eventuali cambi di funi, apparecchi, motori, accessori ecc. saranno ripartite per scale fra i condomini che ne possono fruire secondo le rispettive tabelle delle varie scale (M - N - O - P - Q) sempre con esclusione dei condomini proprietari di locali a piano terreno con relative eventuali dipendenze sotterranee.

17° - Le spese per la conduzione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria, con ogni eventuale sostituzione, della centrale termica e di tutto l'impianto con ogni accessorio, che sono comuni con il complesso BELMONTÉ PRIMA saranno sostenute dai due complessi proporzionalmente alle rispettive cubature.

La quota di dette spese di pertinenza del complesso Belmonte Seconda sarà ripartita in base alle rispettive cubature dei lotti serviti dal riscaldamento.

Nessun condomino potrà aumentare i radiatori esistenti nei propri

locali senza l'autorizzazione dell'amministratore il quale dovrà, prima di concederla accertare con regolare collaudo da parte di tecnici, l'insufficienza del riscaldamento ed i motivi che lo provocano.

In ogni altro caso l'amministratore potrà concedere l'autorizzazione soltanto previo parere favorevole del Consiglio.

18° - E' vietata qualsiasi utilizzazione degli alloggi contraria alla decenza, alla morale e all'ordine pubblico, o comunque di disturbo alla tranquillità degli altri condomini.

19° - In nessun ambiente del complesso condominiale potranno tenersi depositi di materiale esplosivo, infiammabili, emananti esalazioni nocive, maleodorante ed in genere qualunque cosa che possa costituire pericolo o arrecare danno agli altri condomini.

Pandeyno

20° - Non si potrà depositare o lasciare materiali ed oggetti qualsiasi neanche temporaneamente nei locali di uso comune e generale, nel cortile o negli androni.

E' vietato assolutamente la sosta degli automezzi nel cortile e negli androni, se non per il tempo strettamente necessario alle operazioni di carico e scarico, e questo solo per traslochi o per casi eccezionali.

E' pure vietato il parcheggio nel cortile durante la notte.

Il cortile dovrà essere precluso per i giochi dei bambini.

21° - L'uso dell'ascensore sarà disciplinato dalle norme regolamentari vigenti.

I danni arrecati per abuso o in osservanza di tali norme saranno addebitati al condomino responsabile.

E' vietato servirsi dell'ascensore per il trasporto di carichi pesanti, biciclette, mobili e materiali.

22° - Tutti i condomini ed i loro ospiti e locatari, sono tenuti alla scrupolosa osservanza oltrechè del presente regolamento, delle norme di legge e dei regolamenti municipali e di igiene; essi rispondono in proprio delle contravvenzioni che per loro fatto o causa, fossero accertate a carico dell'amministratore o del condomino.

23° - Nessun condomino potrà introdurre varianti di qualsiasi specie alla facciate esterne, atte a creare contrasto estetico ed a rompere la uniformità con il restante complesso.

E' consentito ai condomini proprietari di negozi, nonchè ai locali nel cortile; del basso fabbricato e: sotterraneo (attualmente della Soc. S. Feliciano) di installare sia sotto i portici che in fregio alle vie targhe ed insegne anche luminose, previa autorizzazione della amministrazione del condominio.

Dopo il deposito in atto pubblico del presente regolamento, qualsiasi modifica e variante edilizia che possa comunque avere riflessi sia estetici, sia architettonici, sia per la stabilità e conservazione degli edifici, salvo quanto imposto dalle autorità edilizie, non potrà essere eseguita senza l'autorizzazione dell'amministratore, il quale potrà concederla solo dopo aver sentito il parere del consiglio.

In casi di particolare importanza il Consiglio potrà rimettere la decisione alla Assemblea.

24° - La biancheria potrà essere stesa solo sui balconi verso cortile ed in modo da non arrecare noia ai vicini ed ai locali sottostanti.

25° - E' vietato tenere animali che possano arrecare disturbo o pericolo ai condomini, o non conformarsi con il decoro del complesso.

I cani non potranno essere lasciati liberi nel cortile nè per le scale.

26° - E' tassativamente vietato dare in locazione separata le cantine o le eventuali soffitte o porzione di sottotetto che venissero successivamente create a cura e spese del condominio.

Le cantine e i locali sotterranei anche se considerati lotti autonomi ma collegati a negozi e le eventuali soffitte non sono suscettibili di trasferimento o di concessione in uso, se non ad altri condomini della stessa casa.

27° - Il complesso condominiale è amministrato dai propri organi amministrativi e cioè:

- l'assemblea dei condomini.
- il Consiglio.
- l'Amministratore.

28° - L'Assemblea è formata da tutti i condomini, proprietari di unità immobiliari nel complesso, a norma dell'art.67 Disp. Att.C.C..

29° - Il Consiglio è composto di tre membri da nominarsi ogni anno; essi sono rieleggibili.

Il Consiglio è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno una volta all'anno, ed ogni qualvolta lo reputerà necessario.

Il Consiglio integra i poteri dell'Amministratore generale per la

conciliazione delle vertenze fra i vari condomini e provvede alla sua sostituzione in caso di vacanza fino alla nuova nomina da parte dell'assemblea, esercitando collegialmente o a mezzo di uno dei suoi membri le mansioni, in caso di urgenza o di assenza temporanea.

30° - L'Amministratore è nominato dall'assemblea dei condomini, dura in carica un anno, è rieleggibile, e può non essere un condomino.

31° - L'Amministratore ha la rappresentanza del complesso condominiale, e dei condomini a norma dell'art. 1131 del C.C. e le attribuzioni di cui all'art. 1130 del C.C..

Particolarmente:

- a) cura la disciplina dei servizi generale del complesso condominiale e la ripartizione delle spese secondo quanto stabilito.
- b) Dispone per i lavori di ordinaria manutenzione entro i limiti stabiliti dal bilancio preventivo, nonchè, ove occorra, sentito il consiglio per quei lavori di carattere urgente, eccedenti l'ordinaria gestione e ritenuti indispensabili per la buona conservazione dello stabile.
- c) Assume i portinai, ne vigila l'opera essendo a lui devoluto il dare gli ordini inerenti al servizio di portineria; all'occorrenza ne può proporre il licenziamento.
- d) Richiama coloro che non osservassero quanto prescritto dal regolamento o da altre disposizioni di legge o da deliberazione assembleari.
- e) Convoca le assemblee.
- f) Provvede agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.
- g) Ha la facoltà di verificare previo conveniente avviso l'interno dei singo

li appartamenti e delle relative cantine e di eventuali soffitte, e di fare tali verifiche a mezzo dei suoi incaricati muniti di delega, per l'esecuzione di lavori di interesse generale e per accertare il funzionamento delle condutture e degli impianti comuni.

h) Dispone in tutti i casi possibili e non previsti qui, attenendosi ai criteri che hanno ispirato il presente regolamento consultando il consiglio generale.

Resta però stabilito che per i poteri di cui alle lettere a - b - c l'amministratore deve obbligatoriamente ascoltare il parere del consiglio generale prima di prendere ogni decisione.

32° - Il compenso da corrispondere all'amministratore viene fissato dall'assemblea anno per anno.

L'opera dei componenti il consiglio sarà in ogni caso gratuita.

33° - L'Amministratore deve tenere una regolare contabilità ed essere in grado, in qualsiasi momento, di rendere conto del proprio operato al consiglio nonché all'assemblea.

I documenti che l'amministratore deve tenere aggiornati, sia per ogni condominio che per il complesso condominiale, sono:

- a) il registro bollato dei verbali di assemblea e di consiglio;
- b) il libro cassa ad entrate ed uscite;
- c) un elenco dei condomini con le loro generalità, domicilio e residenza, e l'indicazione degli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino, di cui gli deve essere data comunicazione dagli interessati.
- d) le planimetrie dell'immobile.

I libri di cui alle lettere a - b devono essere a pagine numerate.

I condomini potranno prendere visioni dei libri contabili nei 20 gior

ni precedenti all'assemblea ordinaria, per la resa dei conti della gestione dell'esercizio scaduto.

L'Amministratore deve inoltre conservare accuratamente tutte le fatture quietanzate, pezze giustificative relative ai pagamenti e agli incassi, per tenerle a disposizione dei condomini e dei terzi.

Egli deve inoltre conservare tutti i documenti, licenze, autorizzazioni, contratti, ecc. relativi al complesso condominiale.

34^o Una volta all'anno, di regola entro il 30 giugno, si terrà l'assemblea ordinaria del complesso condominiale allo scopo di:

a) esaminare il rendiconto consuntivo della gestione dell'esercizio finanziario il quale, si chiuderà al 30 aprile di ogni anno.

Incombe all'amministratore l'obbligo di far pervenire i conteggi del riscaldamento ai singoli condomini possibilmente entro il mese di maggio;

b) discutere il bilancio preventivo per l'esercizio successivo;

c) deliberare in merito alle questioni che fossero proposte dai singoli condomini per iscritto entro il 30 aprile;

d) prendere tutte le decisioni che si rendessero necessarie o convenienti nell'interesse del condominio;

e) nominare i componenti il consiglio di cui all'art.27.

I condomini possono essere convocati in assemblea straordinaria a norma e nei casi e nei termini di cui all'art.66 delle disposizioni di attuazione del C.C..

35^o - Ogni condomino può farsi rappresentare all'assemblea preferibilmente da altro condomino, ma anche da persona estranea al condominio,

mediante delega scritta anche solo sulla lettera di convocazione.

Nessuna delega può essere data all'Amministratore ed ai consiglieri.

Le persone giuridiche o le persone fisiche giuridicamente incapaci, sono validamente rappresentate dal loro rappresentante legale.

Il condomino che sia amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative ai suoi compiti ed alla sua gestione, nonché da quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati e contro i quali sia stato presentato ricorso a norma dell'art. 1133 del C.C..

I singoli condomini debbono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui gestione abbiano interesse e rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il condominio.

36° - Le assemblee sono convocate non meno di cinque giorni prima di quello in cui debbono aver luogo, dall'amministratore a mezzo di lettera raccomandata a ciascun condomino al domicilio suo o del suo legale rappresentante, quale risultante dalla comunicazione di cui all'art. 28 lett. c..

Nell'avviso di convocazione deve essere indicato l'ordine del giorno ed il giorno della seconda convocazione per il caso di diserzione della prima assemblea, fissandolo non prima del giorno successivo e non oltre i dieci giorni successivi. I convenuti alle assemblee nomineranno un presidente ed un segretario scegliendoli fra i presenti anche se non condomini o non aventi diritto a voto.

37° - Le assemblee sono regolarmente costituite in prima convocazione qualora siano presenti tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero complesso espresso in millesimi e almeno i 2/3 dei parteci-

panti al condominio.

Sono valide le deliberazioni adottate con la votazione della maggioranza degli intervenuti e con il numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione l'assemblea di condominio è valida quando il numero degli intervenuti sia almeno di $1/3$ dei condomini, e rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio espresso in millesimi.

In tal caso le deliberazioni sono valide ove conseguano il voto favorevole di almeno la metà dei millesimi presenti o rappresentati, e che costituisca almeno il terzo di cui al comma precedente.

Le deliberazioni concernenti la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive, ovvero ripartizioni straordinarie di notevole entità, devono essere adottate con la maggioranza prevista dall'art. 1136 del C.C..

38° - Ciascun condomino avrà diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di comproprietà attribuiti in base alla tabella annessa del presente Regolamento.

39° - L'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati.

Di ogni assemblea viene redatto in apposito registro, tenuto presso l'amministratore; i verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.

40° - Le deliberazioni validamente prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, siano essi assenti o dissenzienti.

Qualora però le deliberazioni risultassero lesive dei diritti dei partecipanti al condominio, colui che dissente può ricorrere all'autorità giudiziaria.

41° - L'Amministratore richiederà ai condomini, a semestri anticipati il versamento di una quota per provvedere al funzionamento dei servizi comuni, e ciò a titolo di acconto e salvo conguaglio.

Egli chiederà pure nel modo e nei termini stabiliti con il consiglio generale di versamento delle quote per le gestioni ordinarie del servizio centrale di riscaldamento.

42° - L'amministratore richiederà pure ai condomini il versamento di una quota di riserva nella misura che verrà stabilita dall'assemblea generale, e la accrediterà all'apposito conto riserva di ogni singolo condominio.

Tale fondo riserva aumenterà anno per anno sino al limite massimo stabilito dall'assemblea, e non potrà essere rimborsato ad alcun condominiano in tutto nè in parte. In caso di vendita di lotti detta quota verrà accreditata al condomino subentrante, il quale ne rimborserà direttamente quello uscente.

Tale fondo di riserva dovrà essere utilizzato in occasione di spese di rinnovazione o modifica o manutenzione straordinaria delle cose comuni.

Eventuali eccezionali rimborsi dovranno essere approvati dalla assemblea con le maggioranze previste dall'art. 1136 C.C..

43° - Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento del contributo spese, neppure rinunciando parzialmente o totalmente ai relativi servizi.

I lotti totalmente disabitati per un periodo di almeno 60 giorni ove i radiatori siano stati preventivamente chiusi e piombati, contribuiranno alle spese di riscaldamento in misura ridotta al 30% per il periodo di inutilizzazione.

44° - I versamenti sia rateali che saltuari richiesti dall'Amministratore

10.

tore debbono essere fatti dai condomini entro dieci giorni dalla richiesta. Trascorso inutilmente tale termine, potrà dal consiglio essere applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma in mora per ogni settimana di ritardo nel pagamento, fino al massimo di cinque settimane. Ove la morosità si prolungasse oltre i 35 giorni o in casi di particolare urgenza l'amministratore provvederà alla riscossione con ricorso del decreto di ingiunzione, immediatamente esecutivo nonostante opposizione, e ciò dopo aver avuto autorizzazione del consiglio.

Il ricavo dell'applicazione della sanzione di cui sopra sarà devoluta al fondo comune.

45° - Il presente regolamento con le eventuali modifiche ed aggiunzioni successive vincola la proprietà dei locali in genere, ed è obbligatorio per tutti i comproprietari, loro inquilini, successori o comunque loro aventi causa per qualsiasi titolo, e ad esso dovrà inoltre essere fatto riferimento come se fosse trascritto in tutti i contratti e atti traslativi e dichiarativi di proprietà di parte dell'immobile stesso, nei quali le parti dovranno dichiarare di aver preso conoscenza.

La eventuale diversa ripartizione dei millesimi di uno stesso piano in conseguenza di diversa suddivisione di lotti potrà avvenire col semplice consenso dei condomini interessati da comunicarsi all'amministratore senza necessità di delibera assembleare.

La società Belmonte Seconda si riserva la facoltà per anni due dalla data del deposito in atto pubblico di apportarvi le modifiche, soppressioni ed aggiunte che nel frattempo si saranno rese convenienti, a suo insindacabile giudizio purchè non lesive nei diritti di proprietà dei condomini, compresa ogni eventuale revisione delle tabelle..

46° - Per tutto quanto non previsto e specificato nel presente re..

golamento di condominio, si fa espresso riferimento a quanto stabilito dal C.C. e dalle leggi e disposizioni in materia di condomini.

NORMA TRANSITORIA:

47° - La nomina dell'amministratore del condominio rimane riservata alla Soc. BELMONTE SECONDA fino a che la stessa risulterà proprietaria di almeno 400 millesimi.

Per tutto questo periodo il condominio funzionerà ai soli effetti amministrativi, e l'amministratore avrà tutti i poteri di amministrazione ordinaria e straordinaria.

TABELLA "A"

Via Cermana 30

MILLESIMI DI PROPRIETA' SPESE GENERALI E VOTI.

	Lotto n.	Mill.	
<u>Piano sotterraneo</u>	1 ✓	4	Belmonte
	2 ✓	9	
	3 ✓	6	Net
	4 ✓	4	
<u>Piano terreno</u>	5 ✓	8	Belmonte
	6 ✓	10	"
	7 ✓	8	"
	8 ✓	9	Belmonte
	9 ✓	29	"
	10 ✓	10	"
	11 ✓	12	
	12 ✓	26	
	13 ✓	30	
	14 ✓	12	
	15 ✓	29	17 Panufene 15 12 NET 15 bis
	16 ✓	20	net
	17 ✓	7	net
	18 ✓	23	
	19 ✓	9	
	20 ✓	14	
	<u>Piano ammezzato</u>	21 ✓	9
22 ✓		8	
23 ✓		8	Belmonte
24 ✓		8	"

249

	Lotto N.	Mill.	
	25 ✓	12	
	26 ✓	10	
	27 ✓	10	Belmonte
	28 ✓	12	
	29 ✓	8	
<u>Piano primo</u>	30 ✓	10	
	31 ✓	9	Belmonte
	32 ✓	9	
	33 ✓	14	
	34 ✓	19	
	35 ✓	18	→ 15 (BALASSO)
	36 ✓	17	→ 20 (SALVO)
	37 ✓	25	
	38 ✓	20	
	39 ✓	17	
<u>Piano secondo</u>	40 ✓	10	
	41 ✓	9	Belmonte
	42 ✓	23	
	43 ✓	18	
	44 ✓	17	→ 14 BOFFELLO
	45 ✓	13	→ 16 PERELLO PONTO
	46 ✓	26	
	47 ✓	13	
	48 ✓	23	48 DOMINARO MH1 15 48bis PITTICH " 8
<u>Piano terzo</u>	49 ✓	10	
	50 ✓	9	
	51 ✓	23	51 MH1 14 MUDICRIO 51bis MH1 9 GOLZIO
	52 ✓	18	

	Lotto N. 53 ✓	Mill. 17 -	
	" 54 ✓	" 21	
	" 55 ✓	" 28	
<u>Piano quarto</u>	" 56 ✓	" 23	
	" 57 ✓	" 18	
	" 58 ✓	" 17	
	" 59 ✓	" 16	
	" 60 ✓	" 13	
	" 61 ✓	" 20	<i>Belmonte</i>
<u>Piano arretrato</u>	" 62 ✓	" 19	
	" 63 ✓	" 16	
	" 64 ✓	" 12	
	" 65 ✓	" 15	
	" 66 ✓	" 13	
	" 67 ✓	" 18	
		<hr/>	
	Totale mill.	<u>1.000</u>	

TABELLA "B"

MILLESIMI SPESE RELATIVE ALLO STABILE DI VIA PERRONE 13.

<u>Piano terreno</u>	Lotto N. 5 ✓	Mill. 77	} Belunite
"	6 ✓	" 99	
"	7 ✓	" 82	
<u>Piano ammezzato</u>	" 21 ✓	" 95	} GA
"	22 ✓	" 77	
<u>Piano primo</u>	" 30 ✓	" 102	} BOND Belun 2
"	31 ✓	" 88	
<u>Piano secondo</u>	" 40 ✓	" 102	} Arcebisce Belun 2°
"	41 ✓	" 88	
<u>Piano terzo</u>	" 49 ✓	" 102	} Pagan Valkano
"	50 ✓	" 88	
	Totale mill.	<u>1.000</u>	

TABELLA "C"

MILLESIMI RELATIVI ALLO STABILE DI VIA CERNAIA N. 28.

	Lotto N.	1 ✓	Mill.	9	Bela 2
<u>Piano sotterraneo</u>	"	8 ✓	"	20	✓
<u>Piano terreno</u>	"	9 ✓	"	60	✓
	"	10 ✓	"	20	✓
	"	11 ✓	"	25	Zanette
	"	12 ✓	"	54	Secura int.
<u>Piano ammezzato</u>	"	23 ✓	"	17	Bela 2
	"	24 ✓	"	17	✓
	"	25 ✓	"	24	Bontini
<u>Piano primo</u>	"	32 ✓	"	19	Martorano
	"	33 ✓	"	30	Laminic
	"	34 ✓	"	39	Allegri
	"	35 ✓	"	36	(24) Bolasso
	"	36 ✓	"	35	(42) Riccardi lano
<u>Piano secondo</u>	"	42 ✓	"	48	Peculli
	"	43 ✓	"	37	Roscoe?
	"	44 ✓	"	35	(29) Bolla
	"	45 ✓	"	27	(33) Rosta Rouen
<u>Piano terzo</u>	"	51 ✓	"	51 ^{bis} 48	19 Goldis Chiabur
	"	52 ✓	"	37	29 Municipi
	"	53 ✓	"	35	Verduano
	"	54 ✓	"	46	Municipi

Piano quarto

Lotto N.	56 ✓	Mill.	50	DI MA
"	57 ✓	"	37	Reduzze
"	58 ✓	"	35	Toselli
"	59 ✓	"	31	Fabor

Piano arretrato

"	62 ✓	"	40	Bouallo Rusci
"	63 ✓	"	34	Bouallo Casoli
"	64 ✓	"	25	Bouallo Casoli
"	65 ✓	"	30	Bouallo Casoli

Totale mill.

1.000

TABELLA "D"

MILLESIMI RELATIVI ALLO STABILE DI VIA CERNAIA N. 26.

<u>Piano</u>	Lotto N.	Mill.	
<u>Piano sotterraneo</u>	2 ✓	28	BOPPINI
	3 ✓	19	NET
<u>Piano terreno</u>	13 ✓	97	BORTONE
	14 ✓	38	BOCCARDI
	15 ✓	94	54 SOL. 15 PRIMITI 40 1566 MET
	16 ✓	63	NET
	17 ✓	23	NET
<u>Piano ammezzato</u>	26 ✓	32	SCALA
	27 ✓	32	BELMI
<u>Piano primo</u>	37 ✓	80	RICARDI
	38 ✓	66	
<u>Piano secondo</u>	46 ✓	84	SANTO
	47 ✓	43	SATFAGNI
<u>Piano terzo</u>	55 ✓	93	RIGATTI
<u>Piano quarto</u>	60 ✓	41	BOZZARI
	61 ✓	68	BELMI
<u>Piano arretrato</u>	66 ✓	42	NIFE
	67 ✓	57	TRIGGIA
Totale mill.		1.000	

2-4

TABELLA "E"

MILLESIMI RELATIVI ALLO STABILE DI VIA ASSAROTTI 16.

<u>Piano sotterraneo</u>	Lotto N.	4 ✓	Mill.	38	S. FLUC.
<u>Piano terreno</u>	"	18 ✓	"	206	MET
	"	19 ✓	"	78	S. FELIC
	"	20 ✓	"	134	S. FELIC
<u>Piano ammezzato</u>	"	28 ✓	"	105	MET
	"	29 ✓	"	74	MET
<u>Piano primo</u>	"	39 ✓	"	155	Vetra
<u>Piano secondo</u>	"	48 ✓	"	210	132 78 D. Amia P. Lic
				<u>1.000</u>	

TABELLA "F"

MILLESIMI SCALE STABILE DI VIA PERRONE N. 13.

<u>Piano ammezzato</u>	Lotto N. 21 ✓	Mill. 127)	
	" 22 ✓	" 102)	GA1
<u>Piano primo</u>	" 30 ✓	" 138	BONDI
	" 31 ✓	" 119	Bellu.?
<u>Piano secondo</u>	" 40 ✓	" 138	Arroy.
	" 41 ✓	" 119	Bellu.?
<u>Piano terzo</u>	" 49 ✓	" 138	Papini
	" 50 ✓	" 119	Valcanali
	Totale mill.	1.000	

3-2

TABELLA "G"

MILLESIMI SCALE STABILE DI VIA CERNAIA N. 28.

Scala A (ponente) *SINISTRA*

<u>Piano ammezzato</u>	Lotto N. 23 ✓	Mill. 37	
	" 24 ✓	" 37	
<u>Piano primo</u>	" 32 ✓	" 41	
	" 33 ✓	" 67	
	" 34 ✓	" 87	
<u>Piano secondo</u>	" 42 ✓	" 107	
	" 43 ✓	" 82	
<u>Piano terzo</u>	" 51 ✓	" 107	42 GOLZIO 65 MUNICIPIO
	" 52 ✓	" 81	
<u>Piano quarto</u>	" 56 ✓	" 109	
	" 57 ✓	" 80	
<u>Piano arretrato</u>	" 62 ✓	" 89	
	" 63 ✓	" 76	
	Totale mill.	<u>1.000</u>	

3-3

TABELLA "H"

MILLESIMI SCALE STABILE DI VIA CERNAIA N. 28.

Scala B (levante) *DESTRA*

<u>Piano ammezzato</u>	Lotto N. 25 ✓	Mill. 67 ✓
<u>Piano primo</u>	" 35 ✓	" 100 → 80 BALAILO
	" 36 ✓	" 97 → 117 SAVIO
<u>Piano secondo</u>	" 44 ✓	" 97 → 80 BOTTELLI
	" 45 ✓	" 74 → 91 PORCELLO BONI
<u>Piano terzo</u>	" 53 ✓	" 97
	" 54 ✓	" 129
<u>Piano quarto</u>	" 58 ✓	" 97
	" 59 ✓	" 91
<u>Piano arretrato</u>	" 64 ✓	" 68
	" 65 ✓	" 83
	Totale mill.	1.000

3-4

TABELLA "J"

MILLESIMI SCALE STABILE DI VIA CERNAIA N. 26.

<u>Piano ammezzato</u>	Lotto N. 26 ✓	Mill. 51
	" 27 ✓	" 51
<u>Piano primo</u>	" 37 ✓	" 126
	" 38 ✓	" 103
<u>Piano secondo</u>	" 46 ✓	" 132
	" 47 ✓	" 67
<u>Piano terzo</u>	" 55 ✓	" 145
<u>Piano quarto</u>	" 60 ✓	" 64
	" 61 ✓	" 106
<u>Piano arretrato</u>	" 66 ✓	" 66
	" 67 ✓	" 89
	Totale mill.	<u><u>1.000</u></u>

3-5

TABELLA "L"

MILLESIMI SCALE STABILE DI VIA ASSAROTTI N. 16.

<u>Piano ammezzato</u>	Lotto N. 28 ✓	Mill. 193
	" 29 ✓	" 136
<u>Piano primo</u>	" 39 ✓	" 286
<u>Piano secondo</u>	" 48 ✓	" 385
		21 Daviasso 144 Pittich
	Totale mill.	<u><u>1.000</u></u>

G-1

TABELLA "M"

MILLESIMI ASCENSORE STABILE DI VIA PERRONE N.13.

<u>Piano ammezzato</u>	Lotto N.	21 ✓	Mill.	54	} GAI
	"	22 ✓	"	46	
<u>Piano primo</u>	"	30 ✓	"	108	BONDI
	"	31 ✓	"	92	Belm. 2°
<u>Piano secondo</u>	"	40 ✓	"	162	Arcangeli 1/2
	"	41 ✓	"	138	Belm. 2°
<u>Piano terzo</u>	"	49 ✓	"	216	Pagni
	"	50 ✓	"	184	Vallana
	Totale mill.			<u>1.000</u>	

TABELLA "N"

MILLESIMI ASCENSORE STABILE DI VIA CERNAIA N. 28.

Scala A (ponente)

	Lotto N.	Mill.
<u>Piano ammezzato</u>	23 ✓	10
	" 24 ✓	" 10
<u>Piano primo</u>	" 32 ✓	" 22
	" 33 ✓	" 36
	" 34 ✓	" 47
<u>Piano secondo</u>	" 42 ✓	" 86
	" 43 ✓	" 66
<u>Piano terzo</u>	" 51 ✓	" 115 < 45 GOLZIO FO MUNICIPIO
	" 52 ✓	" 87
<u>Piano quarto</u>	" 56 ✓	" 146
	" 57 ✓	" 108
<u>Piano arretrato</u>	" 62 ✓	" 144
	" 63 ✓	" 123 ✓
Totale mill.		<u><u>1.000</u></u>

4-3

TABELLA "O"

MILLESIMI ASCENSORE STABILE DI VIA CERNAIA N. 28.

Scala B (levante)

<u>Piano ammezzato</u>	Lotto N. 25 ✓	Mill. 18
<u>Piano primo</u>	" 35 ✓	" 54 → 43 BALAIU
	" 36 ✓	" 52 → 63 SAVIA
<u>Piano secondo</u>	" 44 ✓	" 78 → 64 BOLLU
	" 45 ✓	" 60 → 74 PERELLO RONCO
<u>Piano terzo</u>	" 53 ✓	" 104
	" 54 ✓	" 139
<u>Piano quarto</u>	" 58 ✓	" 130
	" 59 ✓	" 122
<u>Piano arretrato</u>	" 64 ✓	" 109
	" 65 ✓	" 134
	Totale mill.	1.000

G-6

TABELLA "P"

MILLESIMI ASCENSORE STABILE DI VIA CERNAIA N. 26.

<u>Piano ammezzato</u>	Lotto N. 26 ✓	Mill. 14
	" 27 ✓	" 14
<u>Piano primo</u>	" 37 ✓	" 71
	" 38 ✓	" 59
<u>Piano secondo</u>	" 46 ✓	" 113
	" 47 ✓	" 57
<u>Piano terzo</u>	" 55 ✓	" 165
<u>Piano quarto</u>	" 60 ✓	" 91
	" 61 ✓	" 151
<u>Piano arretrato</u>	" 66 ✓	" 113
	" 67 ✓	" 152
	Totale mill.	<u><u>1.000</u></u>

TABELLA "Q"

MILLESIMI ASCENSORE STABILE DI VIA ASSAROTTI N. 16.

<u>Piano ammezzato</u>	Lotto N. 28 ✓	Mill. 94	
	" 29 ✓	" 66	
<u>Piano primo</u>	" 39 ✓	" 278	
<u>Piano secondo</u>	" 48 ✓	" 562	352 DAHIASSO 210 PITTICH
	Totale mill.	<u>1.000</u>	

TABELLA "R"

PERCENTUALE CONTRIBUZIONE DA PARTE DELLA "S.FELICIANO s.s."
ALLE SPESE DEL CONDOMINIO:

Il diritto di transito per l'accesso alla proprietà S.Feliciano avviene attualmente soltanto attraverso il portone di Via Cernaia 28.

La Società S.Feliciano s.s. contribuirà a norma dell'art.5 penultimo capoverso alle spese del condominio secondo le seguenti percentuali:

Manutenzione portone Via Cernaia 28		13% ✓
Illuminazione portone	" "	13%
Spese portineria	" "	10% ✓
Manutenzione cortile		6,50% ✓ ?

La ripartizione percentuale delle contribuzioni tiene conto dei seguenti criteri:

- il portone serve i condomini delle due scale che vi confluiscono e la proprietà S. Feliciano;
- la portineria serve anche la scala di Via Perrone 13;
- il cortile serve tutto il condominio e la proprietà S. Feliciano.

Pertanto ferma restando la percentuale spese per la manutenzione del cortile, la percentuale di spese per le altre voci è suscettibile di variazione, a concordarsi consensualmente tra il condominio e la S. Feliciano, in caso in cui la predetta società San Feliciano varii il portone di accesso o si serva di più portoni in relazione a quanto consentito dal regolamento.

All'originale firmati:

ARMANDO CALDANO

CARLO SAVIO

ALESSANDRO ROSBOCH

ORLANDO CRAVOTTO

GAI FELICE

Dr. LUIGI GRASSI REVERDINI - Notaio

Rep. N. 82.780

Registrato a Torino il 4-3-1965 N. 5040

Trascritta a Torino il 5-3-1965 N. 8626 R.G. e N. 652 R.P.