

Il Dirigente
Lygi.

VIA VALEGGIO 23 TORINO

V. STD per l'iscrizione
il Direttore

LEGATO N. _____

Deliberazione

15 SET. 1997

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



marzo 1997

REDATTORE: FC

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dello stabile sito in Torino in via Valeggio 23 e distinto in mappa al Fg.

n.

Il presente regolamento è vincolante ed obbligatorio per tutti i proprietari delle unità immobiliari del condominio, loro aventi causa e detentori a qualsiasi titolo, ivi inclusi gli usufruttuari, gli abitanti, i locatari ed i comodatari. Al regolamento stesso dovrà essere fatto espresso riferimento in tutti i contratti o atti relativi. Il complesso è costituito da un fabbricato principale composto da n.5 piani f.t. adibito ad alloggi per abitazioni civili, e da due bassi fabbricati adibiti ad autorimessa posti nel cortile condominiale; ciascuna unità immobiliare è contrassegnata da un _____ a partire _____. I locali accessori e le cantine sono parimenti contrassegnati con _____. Ogni condomino si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà, a meno che non comunichi all' Amministratore un diverso domicilio.

1 PROPRIETA' COMUNE, VINCOLI E NORME DI CARATTERE GENERALE

Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini :

l' area su cui sorge il complesso, il portone d'ingresso, l'andito, il cortile condominiale e relativo portone d'accesso, tutte quelle parti e manufatti (latrina in cortile) che servono all'uso e godimento comune dell'intero complesso.

Ogni altra parte che essendo comune a norma di legge e di consuetudine, pur non risultando menzionata nella elencazione delle proprietà comuni e non sia di proprietà esclusiva dei singoli condomini a norma dell'art. 2 del presente regolamento.

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile del fabbricato principale :

le fondazioni, i muri maestri, il tetto, gli atrii d'ingresso, le scale, tutte le condutture delle acque bianche e nere, i corridoi sotterranei, gli impianti dell'acqua e del gas (salvo le parti di proprietà della società erogatrice) fino al punto di allacciamento di ogni singolo alloggio, i locali occupati dall' impianto per il riscaldamento, le cabine contatori e tutte quelle parti e manufatti che servono all'uso e godimento comune dell' intero stabile.

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile della scala destra :

i locali occupati dall'impianto ascensore e l'impianto stesso

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile dei 2 bassi fabbricati,

i quali sono vincolati nelle loro attuali dimensioni e destinazioni d'uso: le rispettive fondazioni, i muri maestri, i tetti e tutte quelle parti e manufatti che servono all' uso e al godimento degli interi stabili.

rt.2

Sono di proprietà esclusiva dei singoli condomini gli appartamenti, i balconi in tutti i loro componenti , le cantine ed il sottotetto .

rt. 3 DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI.

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'art. 1 è proporzionato al valore del lotto che gli appartiene. L'entità delle rispettive quote di comproprietà è espressa in millesimi secondo le tabelle millesimali allegate al presente regolamento. Non è ammessa la rinuncia al diritto sulle cose anzidette. Le parti comuni dell'edificio sono indivisibili ed inalienabili fra tutti i condomini del complesso di cui

Condomini, con la maggioranza indicata dal 5. comma dell' articolo 1136 del C.C., possono disporre le innovazioni dirette al miglioramento o all' uso più comodo delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dei fabbricati, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell' edificio inservibili all' uso anche ad un solo condomino.

5 INNOVAZIONI GRAVOSE O VOLUTTUARIE

Qualora l' innovazione comporti una spesa gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni ed all' importanza dell' edificio e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo alla spesa. Se l' utilizzazione separata non è possibile, l' innovazione non è consentita, salvo che a maggioranza dei condomini che l' ha deliberata e accettata intenda accollarsi integralmente la spesa. I condomini o loro aventi causa possono tuttavia, in qualsiasi tempo, partecipare ai vantaggi dell' innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione.

6 REGOLAMENTO GENERALE DEGLI INQUILINI DELLE CASE DI TORINO

I condomini e loro aventi causa sono tenuti all' osservanza del presente regolamento e dei regolamenti comunali riguardanti la polizia urbana e l' igiene nonché delle ordinanze emanate in proposito dalle competenti autorità. I conduttori devono usare la più scrupolosa nettezza non solo nel loro appartamento, ma anche nei locali di uso comune osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza. I genitori e le altre persone che hanno in custodia i bambini devono impedire che questi imbrattino i muri, lancino sassi, rompano vetri, facciano chiasso in modo da recare molestia ai vicini e saranno naturalmente, tenuti al risarcimento degli eventuali danni arrecati.

E' VIETATO AI CONDOMINI OD AVENTI CAUSA :

- a) esercitare nell' appartamento industrie, commerci, arti, e mestieri che possano arrecare disturbo ai vicini, danneggiare lo stabile o che siano incompatibili con il decoro, la sicurezza e la tranquillità della casa.
- b) tenere depositi di materie infiammabili in quantità maggiore di quella che possa occorrere per usi domestici.
- c) tenere feste da ballo o altre rumorose riunioni
- d) ingombrare anche temporaneamente l' ingresso, le scale, il cortile, gli androni, l' andito e gli altri locali comuni dello stabile.
- e) gettare immondizie od altri oggetti di rifiuto nel cortile,
- f) lasciare aperti i rubinetti dell' acqua, gettare nei lavandini e nei W.C. oggetti che possano ostruire i condotti di scarico.
- g) tenere immondizie fuori dai luoghi prescritti
- h) battere grandi tappeti, stuoie o simili, che producono eccessivo polverio, collocare sulle finestre e sui balconi vasi od altri oggetti che possano precipitare o dare luogo a stillicidio, di volume superiore ad un cinquantesimo di metro cubo
- i) collocare nelle pareti esterne della casa o dei locali affittati qualsiasi iscrizione, insegna od altro, senza permesso scritto dell' Amministratore
- l) collocare nell' appartamento oggetti o materiali di peso eccessivo
- m) tenere cani, gatti od altri animali che possano recare molestia ai condomini o danni alla casa e comunque essere causa di sudiciume o esalazioni nocive.
- n) stendere la biancheria sui balconi prospicienti via Valeggio
- o) stendere sui balconi panni o biancheria bagnata che possa gocciolare sui balconi sottostanti.

Ogni deroga al presente regolamento dovrà essere approvata dall' Assembla e risultare nell' apposito libro verbali



7 ISPEZIONI E LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Ogni condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri condomini o compromettere la stabilità ed il decoro dell' edificio. Ogni condomino, a richiesta dell' Amministratore e previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell' interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, all' ispezione ed esecuzione dei lavori ritenuti necessari alle parti comuni dell'edificio. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l' esecuzione di opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità o l' estetica del complesso, devono chiedere l' autorizzazione all' Amministratore.

8 CONTRIBUTO ALLE SPESE DI CUI ALL' ART. 1

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni, nonché alle spese necessarie per le opere d' innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall' Assemblea a norma dell' art.4 ed a quelle per l' assicurazione del complesso salvo quanto stabilito dall' art. 9 per le spese di ordinaria manutenzione delle scale, tutti i condomini devono contribuire alle spese di cui al comma precedente in proporzione alle rispettive quote espresse in millesimi e riportate nelle tabelle millesimali allegate al presente Regolamento. La maggioranza dei condomini può in sede di assemblea stabilire la costituzione di un fondo cassa quale scorta per lavori di straordinaria manutenzione dell' edificio e degli impianti.



9 RIPARTO SPESE PER LA MANUTENZIONE DELLE SCALE

La spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale con i relativi accessori è ripartita fra tutti i condomini che ne fanno uso, come da tabelle millesimali allegate al presente regolamento, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per l' altra metà in misura proporzionale all' altezza di ciascun piano dal suolo (art. 1124 c.c.)

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria e la pulizia del cortile interno

di quei manufatti indicati all' art. 1 primo capoverso del presente regolamento verranno ripartite per il 25% a totale carico dei due bassi fabbricati (per il 5.5% al box con latrina e per il 6.5% a ciascuno degli altri box), 45% a carico della scala di destra (avente ascensore), ed il restante 30% a carico della scala di sinistra.

10 MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOFFITTI, DELLE VOLTE E DEI SOLAI

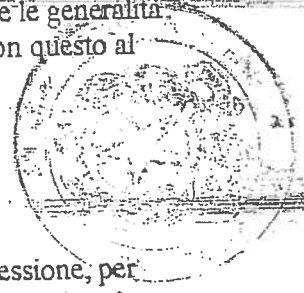
Le spese per la ricostruzione e la manutenzione delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l' uno all' altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore l' impermeabilizzazione, la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l' intonaco, la pittura e la decorazione del soffitto; dette riparazioni sono indifferibili.

A persona oppure, qualora presente, secondo la lettura del contatore di ogni unità immobiliare.

Art. 12 OBBLIGHI DIVERSI DEI CONDOMINI

I comproprietari si impegnano in modo assoluto di usare con la decenza del buon padre di famiglia le proprie unità immobiliari. Gli appartamenti dovranno servire esclusivamente per uso di abitazione del proprietario o suoi successori o locatari e della sua famiglia. Gli appartamenti potranno avere destinazione di uffici professionali, con espresso divieto di adibirli ad uso magazzini, alberghi, pensioni, gabinetti per la visita e cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegno, scuole, sale da ballo, circoli uffici o sedi di partiti politici, ritrovi di divertimenti, tenendo sempre buon conto del decoro che la casa dovrà mantenere. E' vietato occupare anche momentaneamente o per qualunque scopo i locali di proprietà comune, è vietato erigere costruzioni anche provvisorie e depositare materiale sui balconi, sui terrazzi o sulle finestre, formarvi cassette per piante di dimensioni eccedenti 1/50 di m.c. E' vietato apporre sui balconi segni pubblicitari. Gli accessi ai sotterranei e corridoi non potranno essere in alcun modo occupati e nelle cantine non potranno essere depositate materie che diano luogo a cattive esalazioni, che possano dar molestia, che siano infiammabili o esplosive. Ad eccezione delle cantine adibite a magazzino, quali appendici delle proprie attività, purchè a norma con le vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene pubblica. Ogni condomino risponderà dei guasti arrecati non solo per fatto proprio, ma altresì per negligenza od imprudenza delle persone di cui dovesse rispondere. Ciascun condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto a comunicare all' Amministratore le generalità del nuovo proprietario. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all' esercizio finanziario in corso ed a quello precedente.



Art. 13 FRAZIONAMENTO

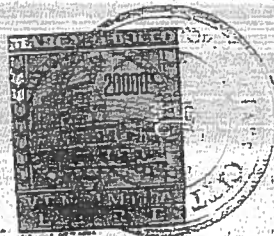
Qualora nella comproprietà di un piano, o frazione di piano, subentrino più titolari per successione, per vendita frazionata, o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all' Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere d' accordo con il medesimo alla divisione dei millesimi attribuiti alla summenzionata proprietà, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva. E' vietato però in modo assoluto vendere, cedere o comunque alienare separatamente le cantine a persone estranee al condominio, rimanendo inteso che la vendita di tali beni può essere effettuata ad altri condomini.

Art. 14 ASSICURAZIONE DEL COMPLESSO

L' intero complesso deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e per la R.C. verso terzi. Ove l' indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà risultanti dalle tabelle millesimali allegate, ad integrare la spesa necessaria per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate.

Un perito scelto dall' Amministratore determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente fra la comunione e le proprietà singole, l' indennità e la misura del contributo nella integrazione delle stesse.

L' eventuale eccedenza dell' indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita tra i partecipanti secondo il valore delle loro singole proprietà.



Handwritten signature or scribble at the bottom right corner of the page.

gli organi di amministrazione del condominio sono :

l'Amministratore

il Consiglio dei condomini che sarà scelto tra i condomini residenti nello stabile

l'Assemblea

16 AMMINISTRATORE NOMINA

L'Assemblea nomina l'Amministratore scelto possibilmente tra gli iscritti nelle categorie più rappresentative sul territorio. Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea. L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso consegnare al successore o, in sua mancanza, al consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

17 ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore ha la rappresentanza del condominio e dei condomini a norma dell'art. 1131 del C.C. e le attribuzioni di cui all'Art. 1130 del C.C. e particolarmente deve :

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio.
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini.
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese correnti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni.
- d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio e render conto alla fine di ogni esercizio della sua gestione.



18 CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 Dicembre
La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore

19 CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario, o ne abbia richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Le assemblee ordinarie e annuali sono convocate a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, almeno 5 giorni prima della data fissata. 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 10 giorni da questa. I convenuti all'assemblea nomineranno un presidente ed un segretario scegliendoli tra i presenti anche se non condomini. Ogni condomino può farsi rappresentare all'assemblea preferibilmente da altro condomino, ma anche da persona estranea al condominio mediante delega scritta sulla lettera di convocazione. Ogni condomino non potrà avere più di due deleghe.

quanto non espressamente previsto dal presente regolamento valgono e si richiamano le disposizioni del Codice Civile, e quelle emanate per la sua attuazione ed ogni norma di legge vigente in materia di condominio.

21 SERVITU'

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

22 SOTTOTETTO

Il sottotetto rimane di proprietà degli ultimi piani, come pertinenza, e non è dovuto nessun indennizzo al condominio per l' utilizzo dello stesso. Il condominio ha diritto di passaggio, previa richiesta, per ispezionare ed eseguire tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione del tetto, dell' ascensore e di ogni altra parte comune. Qualora il sottotetto, o parte di esso, venisse adibito, previa le necessarie autorizzazioni e concessioni, ad uso abitativo, dovranno essere ricalcolate le tabelle millesimali, applicando alle nuove superfici abitative il coeff. 0.90.

L' aumentato valore millesimale di tali superfici :

- 1) verrà a gravare sulle unità immobiliari di cui sono pertinenza
- 2) verrà dedotto proporzionalmente da tutte le altre unità immobiliari contemplate nella tabella A allegata al presente regolamento.



[Handwritten signature]

Tabelle Millesimali del condominio sito in via Valeggio 23

		Tab. A	Tab. C	Tab. D	Tab. E
Scala dx	Piano	m/m	m/m	mc.	m/m
1) Portineria	T	14,44	10,73	60	
2) D'Ambrosio	R	57,95	55,06	235	
3) Grisone	1	96,70	105,14	346	114,67
4) Fossati	1	66,02	71,78	238	78,33
5) Mirolo	2	76,01	111,31	289	119,49
6) Serafini	2	62,61	91,69	238	98,43
7) Zana	3	77,32	136,26	289	145,08
8) Squerzaroli	3	63,97	112,73	238	120,06
9) Galiardi	4	87,37	168,98	289	179,3
10) Gilli	4	70,48	136,32	238	144,64
			1000,00		1000,00
Scala sx					
11) Portineria	R	13,97	24,52	64	
12) Teia	R	60,48	106,16	243	
13) Danaila	1	50,41	136,35	180	
14) Bardella	2	62,48	199,6	238	
15) Coluccio	3	60,73	240,81	238	
16) Fanara	4	65,59	292,56	238	
			1000,00		
17) cant. a	INT.	7,51			
18) cant. b	INT.	1,84			
19) cant. c	INT.	1,65			
20) cant. d	INT.	2,47			
TOTALE		1000,00	2000,00	3661	1000,00

Tab. A = PROPRIETA'

Tab. C = SCALE

Tab. D = RISCALDAMENTO

Tab. E = ASCENSORE

La presente copia è conforme al documento
originale allegato alla deliberazione
Consiglio Comunale 15.9.97 n. 238

Torino,

1997



[Handwritten signature]



IC
AL
AR
EJ
PEI
ALI