P R E M E S S A

IL PRESENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, REDATTO IN CONFORMITA' ED IN OSSERVANZA DI QUANTO E' PRESCRITTO IN MATERIA DALLA LEGGE E, TENENDO CONTO DELLE ESIGENZE PRATICHE DEL REGOLARE SVOLGIMENTO DEI RAPPORTI DI CONDOMINIO CON GLI OPPORTUNI ADATTAMENTI ALLA CARATTERISTICA DELLO STABILE IN QUESTIONE.

CONTIENE LE NORME CIRCA L'USO DELLE COSE COMUNI E LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE SECONDO I DIRITTI E GLI OBBLIGHI SPETTANTI A CIASCUN CONDOMINO NONCHE' LE NORME PER LA TUTELA DEL DECORO DELL'EDIFICIO E QUELLE RELATIVE ALL'AMMINISTRATORE.

TUTTA LA PROPRIETA' COSTITUENTE IL CONDOMINIO SI INTENDE VINCOLATA ALLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO, NORME CHE SONO OBBLIGATORIE A TUTTI I COMPROPRIETARI, ASSEGNATARI E LOCATARI.

E' STATO FATTO RIFERIMENTO, NELLA ATTUALE REDAZIONE, ALLA REGOLAMENTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA CAVOUR 7 ET 9, STRALCIO DALL'ATTO DI VENDITE E DIVISIONE ROGITO NOTAIO PICCO DR. GIOVANNI BATTISTA DI TORINO, IN DATA 14 MAGGIO 1958, REPERTORIO N°7448/4557, REGISTRATO A TORINO IL 19 MAGGIO 1958 AL N°24733, TRASCRITTO IL 13 GIUGNO 1958 AI NN. 14250/17174.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN TORINO VIA CAVOUR N. 7 E 9

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Oggetto del regolamento di condominio è il complesso immobiliare sito in Torino - Via Cavour n. 7 e 9 - costituito da più corpi di fabbrica a diversi piani entrostanti a a terreno della superficie catastale di metri quadrati 1694 distinto nella mappa catastale governativa terreni al Foglio 196 numeri 125 ; 182a ; 182b; posto alle seguenti coerenze a partire da nord e proseguendo in senso orario: LA RINASCENTE S.P.A.; condominio di via Carlo Alberto 24; Immobiliare GAMMA S.P.A.; Propr. Piccola Casa della Divina Provvidenza, Via Cavour, Ricostruzioni immobiliari Cavour S.R.L., prop. Raviolo Luigi, Giuseppe, Luciano.

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito dai seguenti principali corpi di fabbrica che vengono così individuati nel proseguo del presente regolamento:

- CORPO A : frontistante la via Cavour, elevantesi a sei piani fuori terra, compreso l'ultimo che è arretrato ed in parte sottotetto, con un piano sotterraneo di cantine, servizi e magazzini, nel quale è posta la centrale termica e relativo serbatoio combustibile, servito dalla scala A, con ingresso pedonale dal civico n°7 di Via Cavour. Nel corpo di fabbrica in oggetto insiste pure l'androne carraio di accesso comune alla rimanente parte dell'intero complesso con civico n°9 della via Cavour.

- CORPO B : manica interna in prosecuzione del corpo A sul lato notte, in corrispondenza dell'androne carraio, civico n°9 di Via Cavour, elevantesi a quattro piani fuori terra, compreso il piano ammezzato con collegamento verticale tramite la scala B, dotato solo parzialmente di locali cantine, con ingresso carraio e pedonale dal civico n°9 di via Cavour.

- CORPO C : manica interna in prosecuzione del corpo B sul lato mattino, elevantesi nella sua parte centrale a due piani f.t., senza cantine e senza sottotetto , servito dalla scala B mediante corridoio orizzontale che si diparte dal 1° p. della suddetta scala ed in parte da accessi particolari.

- CORPO D : manica interna con affaccio sul cortile n°4 elevantesi a 4 piani, 5 f.t., a lato del corpo C, senza cantina e sottotetto, servito dalla scala C.

- CORPO E : manica interna con affaccio sul cortile n°3, con disposizione a "L" sui lati sera e mattino, elevantesi a 1 p. (2 f.t.) senza cantine e con tetto piano, servito parzialmente dalla scala A, e da un accesso particolare.

- CORPO F : basso fabbricato a 1 p. f.t. posto nel 4° cortile, e retrostante il corpo C.

- POSTI AUTO : a cielo libero nel cortile.

A seguito della vendita frazionata dell'edificio in oggetto con le norme che seguono, si statuisce il relativo regolamento di condominio alla cui osservanza sono vincolati tutti i condomini dell'edificio in oggetto.

Affinchè il regolamento di condominio sia opponibile sia agli attuali proprietari che ai loro successori ed aventi causa, essa sarà integralmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1°".

Integrano il presente regolamento di condominio la planimetria estratto di mappa in scala 1:750 nonchè le piante dei piani infernotti, primo sotterraneo terreno, ammezzato, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sottotetto.

Dette planimetrie e piante hanno valore puramente indicativo senza impegno quindi per quanto riguarda altezze, superfici e volumi e pertanto nessuna eccezione potranno opporre i condomini in merito ad eventuali differenze che si dovessero riscontrare tra lo stato di fatto in cui si trovano le singole unità immobiliari e le planimetrie e piante di esse rappresentative.

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE DEL COMPLESSO

Accessi

Il complesso è servito da un accesso pedonale e carraio attestato su via Cavour al c.m. 29 nonchè dal passaggio pedonale di via Cavour n.7 per la scala A.

Centrale termica

Il complesso è dotato di una centrale termica, insistente al piano sotterraneo del corpo A con il serbatoio di raccolta combustibile al piano sotterraneo del corpo medesimo: questa centrale termica serve tutti i corpi di fabbrica A-B-C-D-E-F.

Si dà atto che non tutte le unità immobiliari dei lotti serviti dalle singole centrali sono allacciati alle stesse.

Dette unità immobiliari hanno il diritto di allacciarsi all'impianto di riscaldamento in qualsiasi momento, salvo l'obbligo del ripristino ove occorra, senza dover corrispondere indennità alcuna ai condomini.

Contatori acqua

Il complesso è dotato di due contatori generali per la lettura del consumo dell'acqua potabile, sistemati nel corridoio cantine della scala A (Presa 63255 e 63254).

Fognature

Le acque bianche e nere vengono smaltite tramite fognature orizzontali delle quali non si conosce il tracciato.

Tutti i tratti di fognatura orizzontali siti nel sedime del complesso, indipendentemente dai corpi di fabbrica cui essi servono, sono comuni fra i condomini proprietari del complesso stesso.

Le tubazioni di smaltimento delle acque in posizione verticale sono di proprietà dei condomini serviti, con facoltà di allacciamento senza indennizzo da parte dei lotti che intendono utilizzare detti scarichi esistenti.

Ascensori

Il corpo A è dotato di n.2 impianti di ascensori.

Nel caso in cui unità immobiliari che oggi praticano l'accesso da altra scala vengono successivamente a praticare l'accesso dalle scale servita da ascensore, avranno il diritto di uso dei relativi scensori.

Televisione

Non sarà più consentita l'apposizione di antenne sui tetti, dal momento in cui verrà realizzato un impianto di antenna centralizzata particolare. Le spese di manutenzione di detto impianto saranno a carico in parti uguali degli utenti. Sarà facoltà dell'assemblea deliberare normative in materia alle quali tutti i condomini dovranno attenersi.

Portineria

La portineria è comune per tutto il complesso ed essa è costituita dai seguenti locali:

- nel corpo A: guardiola indicata con la sigla "portineria" nella pianta del piano terreno; con retro e servizio.

PARTI COMUNI

Sono di proprietà comune in modo indivisibile ed inalienabile fra tutti i condomini del complesso nelle proporzioni stabilite dalla tabella pedissequa:

a) il suolo su cui sorge il complesso distinto nella mappa catastale governativa terreni al foglio 196 n.125; n. 182 a; n. 182 b;

b) le fondazioni, le murature portanti, le strutture portanti in cemento armato, murature esterne ed interne esclusi i divisori fra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli alloggi e i divisori fra contigue unità immobiliari che sono di proprietà comune dei condomini contigui, le scale con i relativi vani scala e corridoi;

c) i tetti dei singoli corpi di fabbrica;

d) le facciate;

e) i locali di portineria quali sopra definiti;

f) l'androne carraio, relativa porta di accesso e concello;

g) i cortili in quanto non attribuiti in proprietà esclusiva e non destinati a posti auto;

h) le fognature bianche e nere orizzontali serventi il complesso ovunque siano sistemate;

i) l'impianto di illuminazione interna del complesso ed i relativi contatori;

l) l'impianto idrico nella sua distribuzione generale con i relativi contatori;

m) la centrale termica sita al piano sotterraneo del corpo A, con serbatoio di raccolta del combustibile sito al piano sotterraneo del corpo A, con relativi impianti e manufatti;

n) i locali sottotettoa a cui possono accedere unicamente l'amministratore o persone da lui incaricate per la manutenzione delle parti comuni;

o) tutti quei manufatti che servono all'uso ed al godimento comune del complesso.

ASCENSORI

Gli ascensori serventi il corpo A sono comuni ai condomini proprietari delle unità immobiliari in detto corpo di fabbrica che utilizzano detto impianto, nelle proporzioni di cui alla tabella C pedissequa.

PROPRIETA' PARTICOLARI

Il gabinetto distinto con la sigla "Y" nella pianta del piano sotterraneo costituisce proprietà particolare della unità immobiliare n.5.

Il gabinetto distinto con la sigla "X" nella pianta del piano sotterraneo costituisce proprietà particolare della unita immobiliare n.4.

Il gabinetto distinto con la sigla "Z" nella pianta del piano sotterraneo costituisce proprietà comune in parti uguali fra i proprietari delle unità immobiliari 1 - 2 - 3 - 9 - 10 - 14 - 20 - 21/22.

Il gabinetto distinto con la lettera "W" nella pianta del piano terreno costituisce proprietà condominiale, accessorio dei locali di portineria e sarà usufruito in perpetuo dal proprietario o inquilino dell'unità immobiliare n.8 nella pianta al piano terreno.

La scala di accesso all'unità immobiliare 41 del corpo C costituisce proprietà particolare di detta unità immobiliare.

La scala di accesso all'unità immobiliare 11 del corpo E costituisce proprietà particolare di detta unità immobiliare.

La scala di accesso contraddistinta con la lettera E nella planimetria al piano terra costituisce proprietà comune in parti uguali tra i lotti 1 - 2 - 3 - 9 - 10 - 14 - 20 - 21/22.

La scala di sicurezza che dall'unità immobiliare 27 scendo nel quarto cortile costituisce proprietà particolare dell'unità immobiliare 27.

USI ESCLUSIVI

Il terrazzo di copertura costituente il 1° cortile è dato in uso esclusivo ai condomini comproprietari di uni-

le immobiliari del corpo A, aventi una sola aria, i quali potranno usare detto terrazzo dalle ore sette alle ore nove del mattino per battere panni, tappeti ecc.

I cortili interni del condominio, o meglio i cortili due, tre, e quattro, in planimetria al piano terreno, sono riservati in uso esclusivo ai proprietari e inquilini delle unità immobiliari a piano terreno aventi accesso diretto dai cortili stessi, con diritto di ingombro, impregiudicato il passaggio ai vani scala al condominio interno. In particolare il cortile numero due è riservato in uso esclusivo ai lotti 6 - locali Portineria - 8 - 9 - 10; il cortile numero tre è riservato ai lotti 10 - 11 bis - 11 - 12 - 13; il cortile numero quattro è riservato ai lotti: 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21/22.

Restando impregiudicato il passaggio, alle scale e alle parti interne condominiali, detti cortili, non potranno mai essere divisi con muretti, barriere, cancelli od altro, dovendo sempre rimanere liberi e sgombri da qualsiasi impedimento che ne limiti l'uso.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di detti cortili, limitatamente al piano di calpestio, sarà per il 90% a carico di coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per il 10% a carico di tutto il condominio.

Nel cortile numero due, la zona delimitata dalla linea A - B - C - D viene riservata a tutto il condominio quale zona di deposito, limitatamente al tempo strettamente di esecuzione lavori, e comunque per non più di tre giorni, di materiale edilizio e di scarto.

La rampa di accesso che dal quarto cortile porta alle unità immobiliari 1 - 2 - 3, ed i corridoi tra i suddetti locali, definiti in planimetria del piano sottostante col nome di "cortile ribassato", sono di proprietà condominiale, ma in godimento dei lotti 1 - 2 - 3, per cui la proprietà di dette unità immobiliari verserà al condominio una quota annuale a titolo di concessione, da definirsi in assemblea, e provvederà altresì totalmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria della rampa di accesso e del "cortile ribassato".

SERVITU' INTERNE AL CONDOMINIO

Le proprietà comuni ed esclusive sono attraversate da cavi e condotte dei vari impianti tecnologici a servizio di tutti o di alcuni dei corpi di fabbrica del complesso.

Sono costituite le servitù con diritto di accesso al personale del complesso per le necessarie ispezioni e manutenzioni per le cose e i servizi comuni.

In particolare nessun condomino può opporsi o comunque pretendere corrispettivi qualora in qualunque momento si rendesse necessario l'attraversamento del proprio locale con condutture elettriche, telefoniche, cavi, canali di fognatura, tubi di adduzione dell'acqua potabile, tubi per l'impianto di riscaldamento e simili quali e quanti si dovessero collocare da parte delle società erogatrici o da parte di singoli condomini per l'esecuzione allo scopo di effettuare la distribuzione nei singoli alloggi, fabbricati e locali dei singoli edifici del complesso.

USO DELLE COSE COMUNI

I singoli condomini possono usare le cose comuni purchè non ledano le esigenze e le finalità del condominio e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini.

Il singolo condomino non può, pur rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo per le spese di manutenzione.

FACOLTA' PER I SINGOLI CONDOMINI

I proprietari delle unità immobiliari che possono avere accesso da altra scala rispetto a quella attuale hanno il diritto di praticare l'accesso anche dalla altra scala sistemando nel vano scala nuova porta con aspetto identico a quello esistente nel vano scala dal quale viene praticato il nuovo accesso con diritto di uso dell'ascensore se il vano scala è servito dall'ascensore stesso.

SPESE

Le spese per la conservazione sia ordinaria che straordinaria delle cose e servizi destinati ad uso comune del complesso e dei singoli corpi di fabbrica saranno ripartite fra i condomini in base alle relative quote di comproprietà.

Le spese di assicurazione del complesso saranno suddivise in base alle quote di comproprietà sulle parti comuni generali.

Tra dette spese da suddividersi in base ai millesimi di comproprietà sulle parti comuni vanno incluse quelle per l'androne, cortili, i canoni e i tributi presenti e futuri imposti per qualsiasi causa sul complesso e sui singoli fabbricati e che abbiano carattere di generalità non attribuibili cioè ad uno o più condomini.

SPESE RELATIVE ALL'ASCENSORE

Le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'ascensore quale parimento per caso fortuito o di forza maggiore, fulmini, scoppio del gas e simili, saranno ripartite fra i condomini che usano l'ascensore in base alle quote stabilite dalla tabella C pedissequa al presente regolamento.

Nel caso in cui detto ascensore venga ad essere usato da proprietari di unità immobiliari che oggi non praticano l'accesso dal vano scala, sarà eseguita nuova ripartizione delle spese il cui incarico resta affidato con mandato irrevocabile ad un professionista nominato dal Collegio dei Condomini in Assemblea.

Qualora l'impianto dell'ascensore sia stato rinnovato o ad esso siano state apportate modifiche sostanziali, escluse quindi le spese di manutenzione ordinaria, il proprietario dell'unità immobiliare che viene ad usare dell'ascensore stesso dovrà rimborsare agli altri condomini, in base alla quota millesimale della nuova tabella, le spese sostenute per il rinnovamento o per le modifiche, qualora l'uso venga praticato prima che siano trascorsi cinque anni dall'esecuzione di tutte opere. Trascorsi i cinque anni nulla è più dovuto per l'uso dell'ascensore stesso.

Le spese relative alla manutenzione ordinaria dei singoli ascensori saranno ripartite fra i condomini proprietari delle unità immobiliari che usano l'ascensore nelle proporzioni stabilite dalla tabella C pedissequa al presente regolamento.

In dette spese sono incluse quelle per la riparazione ordinaria, cambio delle funi, forza motrice o simili, modifiche agli impianti imposte dalle competenti autorità e sostituzione dell'impianto per vetustà.

SPESE RELATIVE AL RISCALDAMENTO E RELATIVI IMPIANTI

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria degli impianti di riscaldamento saranno suddivise fra i condomini proprietari delle unità immobiliari allacciate all'impianto in proporzione alle rispettive quote di comproprietà (tabella A).

Le spese relative al riscaldamento saranno ripartito in base alla cubatura teorica riscaldata delle singole unità immobiliari (tabella D).

Non è ammessa la rinuncia al riscaldamento, fatta eccezione per i negozi che siano destinati ad attività per le quali il riscaldamento è nocivo o dannoso o vietato dalle competenti Autorità. In tal caso i proprietari dei negozi stessi parteciperanno nelle spese relative al riscaldamento con una quota pari al 40% di quella a loro carico con obbligo di staccare i radiatori.

Qualora gli impianti di riscaldamento siano stati rinnovati o ad essi siano state apportate modifiche sostanziali, escluse quindi le spese di manutenzione ordinaria, il proprietario della unità immobiliare che viene allacciata all'impianto di riscaldamento dovrà rimborsare agli altri condomini, in base alla quota millesimale della nuova tabella le spese sostenute per il rinnovamento o per le modifiche, qualora l'allacciamento venga praticato prima che siano trascorsi cinque anni dall'esecuzione di dette opere. Trascorsi i cinque anni nulla è più dovuto per l'allacciamento agli impianti stessi.

SPESE RELATIVE ALLE FOGNATURE BIANCHE

Le spese relative alle fognature bianche orizzontali, indipendentemente dalle unità immobiliari cui esse servono, sono a carico di tutto il complesso nelle proporzioni stabilite dalla tabella A pedissequa.

Le spese relative ai tratti di fognatura verticali saranno a carico dei proprietari delle unità immobiliari servite da detti tratti di fognatura.

SPESE RELATIVE ALLE FOGNATURE NERE

Le spese relative alle fognature nere orizzontali indipendentemente dalle unità immobiliari cui esse servono, sono a carico di tutto il complesso nelle proporzioni stabilite dalla tabella A pedissequa.

Le spese relative ai tratti di fognature verticali saranno a carico dei proprietari delle unità immobiliari servite da detti tratti di fognature.

SPESE RELATIVE AI TETTI

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tutti i tetti saranno a carico dei proprietari delle unità immobiliari di tutto il complesso nelle proporzioni stabilite dalla tabella A pedissequa.

SPESE RELATIVE ALLE SCALE

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle scale, fermi restando gli attuali accessi, saranno ripartite fra i proprietari delle unità immobiliari che usano delle scale stesse, in base alle quote stabilite nella tabella B pedissequa al presente regolamento.

Dette quote saranno variate qualora le scale siano praticate da proprietari di unità immobiliari che oggi non praticano l'accesso.

La variazione sarà demandata con mandato irrevocabile ad un professionista nominato dal Collegio dei Condomini a cura e spese del proprietario dell'unità immobiliare che viene a praticare il nuovo accesso.

SPESE RELATIVE AL CONSUMO DELL'ACQUA

Le spese relative al consumo dell'acqua saranno ripartite fra i condomini in base ai consumi segnati dai contatori individuali ove essi esistano, oppure in base al numero delle persone occupanti ogni singola unità immobiliare.

SPESE RELATIVE ALLE FACCIATE

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle facciate saranno a carico dei condomini proporzionalmente alla tabella A pedissequa.

DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Le singole unità immobiliari potranno avere tutto le destinazioni consentite dalle competenti Autorità.

E' permessa la locazione dei locali con i vincoli o le limitazioni elencate.

Nei rapporti con il condominio, l'inquilino non può sostituirsi al proprietario che solo risponde sempre davanti al condominio, salvo quanto espressamente previsto dalla legislazione in materia di locazione.

In particolare è vietato:

a)vendere cantine, sottotetti a terzi che non siano comproprietari dello stabile;

b) tenere nello stabile o sui balconi animali che possano essere causa di danni o di molestia ai condomini;

c) occupare, anche solo temporaneamente i locali ed i siti di proprietà comune, tranne nel caso di traslochi, lavaggio o rifacimento materassi e per la durata non superiore al giorno; l'occupazione delle anzidette parti comuni è autorizzata solo per il deposito di materiali ed attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva dei condomini e sempre se tali occupazioni siano limitate come spazio e come durata al minimo indispensabile.
In ogni caso non potrà essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini;

d) fare eseguire all'interno dei locali lavori che possano compromettere la stabilità dello stabile o comunque arrecare danno, tutte le opere murarie da eseguire dovranno comunque essere preventivamente approvate dall'amministratore;

e) esporre targhe senza il permesso dell'amministratore che non potrà negarlo ma ne prescriverà le modalità di affissione;

f) scopare o gettare immondizie od oggetti qualsiasi dai balconi;

g) collocare vasi di fiori e piante sui balconi e sulle finestre se non muniti di conveniente riparo fisso contro la caduta ed incassi in recipienti che ne impediscano lo stillicidio, sotto la piena responsabilità dei proprietari ed eventuali locatari;

h) battere tappeti, materassi e simili e far funzionare apparecchi elettrici per la pulizia prima delle ore

notte o dopo le ore undici antimeridiane, salvo restrizioni maggiori previste dal regolamento di polizia urbana;

l) esporre biancheria, panni e simili sui balconi e sulle finestre verso le strade pubbliche;

l) suonare pianoforti od altri strumenti musicali prima delle ore otto o dopo le ore ventuno e far funzionare rumorosamente apparecchi radio, televisori o simili, in locali non resi idonei;

m) adibire le cantine ad ogni altro uso che non sia quello di deposito ripostiglio per le unità immobiliari di cui fanno parte, esclusi i materiali pericolosi ed in - fiammabili;

n) eseguire lavori rumorosi, molesti o lavori che presentino emanazioni nocive o pericolose nelle parti condominiali comuni;

o) apportare modifiche che alterino l'estetica o la stabilità dell'intero complesso.

Avvenendo allagamanti per rigurgiti al piano delle fondamenta, i proprietari dovranno provvedere a loro carico alla pulizia delle singole cantine non appena avvenuto lo smantellamento per impedire esalazioni che possano pregiudicare la salubrità dello stabile.

E' obbligatoria l'apposizione delle targhette alle porte dei singoli alloggi o negozi, alle cassette delle lettere ed alle pulsantiere esterne secondo il tipo uniforme stabilito dall'amministratore.

Per ogni altra norma relativa all'uso dei locali vale il regolamento per gli inquilini vigente in Torino per le case di civile abitazione.

Ogni singolo comproprietario sarà tenuto responsabile dei danni e guasti comunque arrecati all'edificio non solamente per fatto proprio o negligenza, imperizia od imprudenza, ma anche dei guasti derivanti dalle persone alle sue dipendenze, per le quali è tenuto a rispondere.

Se i comproprietari rivendono la loro proprietà si obbligano di comunicare all'amministratore per lettera raccomandata nome,cognome ed indirizzo del nuovo compratore, impegnandosi di provvedere a saldare le somme che risultassero a loro carico per tasse, canoni ed ogni altra spesa sopportata dall'amministratore in rapporto alla proprietà venduta.

Il nuovo proprietario sarà tenuto al risarcimento di tutte le spese sopportare dall'amministratore e rimaste insolute dal proprietario venditore.

Se, in caso di vendita, i locali dovesse ro risultare di consistenza diversa da quella attuale, le nuove quote di ripartizione dovrann no risultare tale da conservare sul complesso di ogni piano la perfetta concordanza con quelle già stabilite nella tabella millesimale.

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

ORGANI DI RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione dei condomini sono:

-l'assemblea dei condomini;
-l'amministratore quale legale rappresentante;
-il Consiglio dei condomini di eventuale nomina se l'assemblea guidica opportuno nominarlo di anno in anno, formato da 3 condomini.

AMMINISTRATORE - NOMINA

L'amministratore è nominato dai condomini riuniti in assemblea; può essere scelto anche fra estranei al condominio.

Egli dura in carica un anno e può essere rieletto.

L'amministratore dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, in ogni caso, consegnare al suo successore (in sua mancanza al Consiglio dei Condomini) tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro quindici giorni dalla partecipazione delle dimissioni e della revoca.

FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di pulizia e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni ed alla manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

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

Tale progetto viene sottosposto all'esame della assemblea ordinaria entro venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea.

COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore inoltre provvede:

a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del regolamento;

b) alla riscossione dei contributi, delle eventuali rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;

c) all'assunzione ed al licenziamento della persona addetta alle pulizie delle parti generali sentito il parere del Consiglio dei Condomini, riuniti in assemblea straordinaria;

d) a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini e agli atti che abbiano come scopo la conservazione dei diritti sugli enti comuni.

L'amministratore durante un anno di gestione può ordinare riparazioni straordinarie che abbiano carattere urgente ed inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare l'assemblea.

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

DISCIPILA DEI SERVIZI COMUNI

L'amministratore stabilirà le norme, gli orari e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consiglio dei condomini dell'intero immobile.

Le norme date dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i comproprietari, salvo il ricorso al Consiglio dei condomini o all'assemblea da parte del comproprietario che si ritenza leso nei suoi diritti.

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle parti comuni, debbono essere diretti all'amministratore.

ATTI E DOCUMENTI PER L4AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'amministratore deve tenere:

a) il registro dei verbali delle assembleee;

b) il libro di cassa ad entrate ed uscite;

c) l'elenco dei proprietari con le loro generalità e le indicazioni del domicilio e della residenza qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;

d) un tipo planimetrico dell'immobile;

e) il regolamento condominiale.

FONDO DI RISERVA E SUA AMMINISTRAZIONE

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e ad ogni altra speciale ed imprevedibile opera può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

RAPPRESENTANZA LEGALE

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile.

CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre.

La somma risultata a debito e a credito dei singoli condomini, dovrà essere corrisposta o rimborsata entro quindici giorni dalla comunicazione da parte dell'ammministratore.

CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il consiglio dei condomini sarà nominato dalla assemblea dei condomini e sarà scelto tra i partecipanti al condominio stesso. Esso durerà in carica un anno e potrà essere rieletto,

Il consiglio dei condomini si riunisce su richiesta dell'amministratore o di almeno un quinto della proprietà.

Le funzioni ed i poteri del Consiglio dei condomini, sono quelle attribuitegli nei diversi articoli del presente regolamento, nei quali ne è fatto cenno. Presiede il consiglio un membro a turno nominato dal consiglio tesso.

L'amministratore ha il diritto di intervenire alle riunioni del consiglio.

ASSEMBLEA E SUA CONVOCAZIONE

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

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore e mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata a mezzo posta o rapcomandata a mano almeno cinque giorni prima della data fissata assieme con copia del resoconto del bilancio preventivo o del progetto dei riparti spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, dei quesiti da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e alla data dell'adunanza in seconda convocazione.

I convenuti all'assemblea generale ordinaria e straordinaria, constatata la sua regolarità trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario, scegliendoli tra i partecipanti all'assemblea.

DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

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

Il condomino che sia l'amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al fondo della sua

gestione, nonchè da quelle che riguardano i provvedimenti da lui adottati.

Qualora la quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno il diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati; in difetto di che si provvederà a farlo per sorteggio o mezzo del Presidente dell'assemblea stessa.

COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E VALIDITA' DELLE DELIBERAZIONI

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tati condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima, in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima.

La deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina o la revoca dell'amministratore e le lite attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonchè le deliberazioni che concernono la riscostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 C.C., devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel relativo registro.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale che deve contenere:

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

b) il cognome dei condomini intervenuti e rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di comproprietà;

c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;

d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione delle relative maggioranze ottenute;

e) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto seduta stante in apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da uno o più condomini a tale scopo delegati e dall'amministratore.

ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

Oltre a quelle stabilite dagli articoli precedenti l'assemblea dei condomini provvede:

1) alla nomina dell'amministratore ed alla eventuale sua retribuzione;

2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno di gestione ed alla relativa ripartizione fra i condomini;

3) all'approvazione del rendiconto annuale presentato dall'amministratore ed all'impiego degli eventuali sopravanzi della gestione precedente;

4) alle opere di manutenzione straordinaria costituendo, ove occorra, un fondo speciale.

IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Le delibere dell'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge e al regolamento di condominio, ogni condomini dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Detto ricorso però non sospende l'esecuzione del provvedimento, salva che la sospensione medesima venga ordinata dall'Autorità Giudiziaria.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni decorrenti dalla data di comunicazione per gli assenti.

DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il comproprietario dissenziente con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza.

L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

ASSEMBLEE PARZIALI

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni o in uso comune ad alcuni soltanto dei condomini, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti o dell'intero condominio, esse

deliberazioni potranno essere prese con il solo intervento dei proprietari interessati e con le stesse maggioranze innanzi esaminate e che sono prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni.

REGOLAMENTO INTERNO E SANZIONI

L'assemblea dei condomini a tutela della tranquillità del buon stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio, potrà deliberare norme cui tutti i condomini devono attenersi.

Per le infrazioni alle norme circa l'uso delle cose comuni, l'assemblea potrà stabilire una sanzione pecuniaria la cui entità sarà devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie, salvo sempre l'azione di perseguire il trasgressore a norma di legge.

Ogni comproprietario risponde dei guasti arrecati, non solo per fatto proprio, ma altresì per negligenza, imperizia o imprudenza delle persone delle quali deve rispondere per legge e di fatto.

OBBLIGHI PARTICOLARI DEI CONDOMINI

Ogni condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, agli effetti del presente regolamento. In mancanza sarà considerato domiciliato nei locali di sua proprietà.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino uscente è tenuto a:

a) comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario;

b) far conoscere al nuovo proprietario il contenuto ed imporgli l'obbligo dell'osservanza del presente regolamento;

c) provvedere a saldare le somme risultanti a suo carico per tasse, canoni od ogni altra speso sopportata dall'amministratore in rapporto alla proprietà venduta.

Il nuovo proprietario, fatto salvo il suo diritto alla rivalsa, sarà obbligato al risarcimento di tutte le spese sopportate dall'amministratore e rimaste insolute dal proprietario venditore.

RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento valgono le norme previste dal Codice Civile in materia di condominio.

TABELLA GENERALE MILLESIMI

	TABELLA A	TABELLA B			TAB. C	TAB. D
	millesimi comproprietà	Mill. di manut. e ricostruz. scale			Mill. ascens.	Volume riscaldato mc.
LOTTO		SCALA A	SCALA B	SCALA C	SCALA A	
1	21.68					339
2	19.96					304
3	24.15					420
4	10.68	5				191
5	9.13	8				155
6	14.02	7				327
7	11.68	5				138
8	5.88	3				99
9	17.37	3				291
10	9.87					165
10A	4.44					74
11	2.30					--
11 BIS	7.96					134
12	21.86					366
12 BIS	15.49					259
13	13.02					218
14	3.70					62
15	5.10					87
16	5.80					86
17	15.32					199
18	7.47					105
19	9.70					137
20	2.81					34
21-22	3.51					48
23	14.06	7			10	298
24	45.26	32			35	956
25A	34.42	31			29	1534
27	53.00	50	98			
26A	15.80	12			16	302
26B	31.60					547
28	3.54		22			47
29	6.69		31			115

TABELLA GENERALE MILLESIMI

	TABELLA A	TABELLA B			TAB. C	TAB. D
	millesimi comproprietà	Mill. di manut.e ricostr. scala			Mill. ascens.	Volume riscaldato mc.
LOTTO		SCALA A	SCALA B	SCALA C	SCALA A	
30	8.02		34			110
31	7.53		32			129
32	6.85			55		87
33	8.53			65		109
34	8.89		44			86
35	18.60	25			29	285
36	32.18	58			61	492
37	14.25	23			26	221
38	21.00	31			34	319
39	44.11		233			645
40	13.41		79			210
41	6.40		46			87
42	8.63			105		110
43	8.18			95		104
44	9.58	15			18	133
45	11.10	18			22	154
45B-46	34.49	70			74	492
47A	43.31	82			96	628
47B	45.09		381			598
48	8.63			155		110
49	8.18			145		104
50	17.77	48			51	252
51	31.00	91			94	430
52	12.00	33			36	174
53	23.70	66			69	331
54	15.39	68			71	209
55	28.97	105			119	370
56	13.65	56			59	174
57	10.07	48			51	121
58	6.88			185		73
59	6.34			195		67
	1000.00	1000	1000	1000	1000	15.461 mc.