R E G O L A M E N T O

DELLA CASA DI VIA MAZZINI N° 20 — T O R I N O

==========

I

Il caseggiato del quale è oggetto il presente regolamento, sito in Torino, fronteggia la via Mazzini col N° civico 20, e la via S; Francesco da Paola con ingresso carraio da via Mazzini.

I locali sono muniti in gruppi distinti colle lettere progressive dall'A alla N; i sotterranei sono invece numerati con numeri progressivi da I a XVIII.

II

Sono comuni ed in comproprietà ed in modo indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i comproprietari della casa nella misura della rispettiva compartecipazione delle spese generali di cui all'articolo 5 tab. A reparto in millesimi:

a) L'area coperta del caseggiato compreso il cortile
b) I locali destinati al custode, al magazzino della casa i quali locali benchè comuni rimarranno vincolati all'uso di qui sopra.
c) Tutti i locali di uso comune a tutti i comproprietari, quali l'androne, scale coi rispettivi atrii, pianerottoli.
d) Il tetto i pozzi le fognature, le decorazioni esterne, le fondazioni.
e) Gli apparecchi e diramazioni gas luce elettrica che non siano nell'interno dei locali, il tutto per quanto non sia di proprietà delle società fornitrici del gas, energia elettrica, acqua ovvero degli inquilini.

Sono comuni ed in proprietà come sopra:

f) Fra i possessori di cantine, magazzini sotterranei, soffitte i rispettivi tratti di corsie di disimpegno e scale di accesso esclusi quelli esistenti nell'interno degli appartamenti o locali oppure quelli che non essendo necessari al passaggio delle cantine, magazzini; sotterranei o soffitte degli altri, fanno parte o possono far parte di un gruppo chiuso o da chiudersi ed indipendente di locali appartenenti ad un unico proprietario.

III

Gli acquisitori sono investiti di tutti i privilegi della proprietà; è però loro vietato di destinare gli appartamenti ed i locali della casa ad uso laboratori rumorosi, agenzia di pegni, ambulanze, sanatori gabinetti per la cura delle malattie infettive o contagiose, case di cura o tolleranza, scuole tanto diurne che serali e di farne comunque uso contrario alla tranquillità, alla decenza ed al buon nome del caseggiato.

E' Vietato:

a)battere i tappeti,abiti,materassi ecc.prima delle 8 e dopo le le 10.30;battere o cardar lana,salvo più ristrettive disposizioni municipali.
b) spaccar legna,rompere carbone nelle camere,nei corridoi e anditi;
c) suonare pianoforti od altri strumenti a fare comunque rumore prima delle 8 e dopo le 23 e dare feste da ballo senza ottenere il preventivo permesso dell'amministrazione;
d) collocare vasi di fiori o piante sui balconi,finestre,terrazzi,tetti se non sono muniti di ripari fissi ed incassati in recipienti che non impediscano lo stillicidio;
e)fare il bucato in casa;è però consentito stendere biancheria, panni e simili esclusivamente verso il cortile;
f) concedere in affitto singole camere vuote od ammobiliate tranne che per le soffitte (e salvo quanto è stabilito dalle leggi, decreti e capitolazioni in corso)e tenere nello stabile animali,senza,sia in un caso come nell'altro il preventivo permesso dell'amministrazione dello stabile,la quale potrà revocarlo qualora avessero a verificarsi inconvenienti di qualsiasi natura;
g) Occupare anche temporaneamente,in qualunque modo e per qualunque scopo i locali di uso e proprietà comune,depositare materiali sui balconi,terrazzi e finestre ed in genere fare atti ed eseguire opere che possono danneggiare l'edificio impedire la visuale,arrecare in qualunque modo molestia o danno immediato o seguente ai vicini od alterare l'estetica dell'edificio;
h) reigére nuove costruzioni,casotti od altro,senza il preventivo permesso dell'[illegible]. ed occorrendo del Municipio sui terrazzi e balconi;
i) ingombrare il cortile o depositare tanto nei sotterranei come negli altri locali della casa sostanze emananti esalazioni sgradevoli,nocive,pericolose,esplosive ed infammabili. Queste ultime quando siano di pertinenza del negozio di drogheria dovranno essere depositate nell'apposito localetto per materie infiammabili costruito nel cortile;
l) apporre oltre a quelle già esistenti,insegne,targhe,dischi indicatori o simili nell'esterno del fabbricato,negli atrii, corsie,scale,ripiani,cortile del caseggiato ovvero fare varianti all'immobile,sia verso l'interno del cortile che verso la via salvo in ciascuno dei casi precedenti richiedere ed ottenere la preventiva approvazione dell'amm. dello stabile e quella Municipale.

Ogni approvazione quando sia accordato,s'intenderà però sempre concessa in via precaria potendosi in ogni tempo ordinare il ripristino delle cose a spese del richiedente;
m) Fare nell'interno degli appartamenti e locali varianti che compromettano la stabiltà del CASEGGIATO ed ogni caso, salvo che per i lavori indicati alla lettera d (art. 6°) si dovrà ottenere

la preventiva approvazione dell'AMM. la quale dovrà nel caso giustificare la sua opposizione motivandola congruamente.

Le controversie dipendenti da tale opposizione saranno risolte inappellabilmente da un collegio di tre arbitri tecnici nominati uno dal proprietario dell'alloggio, l'altro dall'amm., il terzo dai due arbitri anzidetti ed in difetto d'accordo dal presidente del Tribunale di Torino anche su ricorso di una sola delle parti.

Nel caso si verificassero danni all'edificio in seguito all'esecuzione delle opere anzidette, anche se approvate dall'amm. dovrà porvi riparo a proprie spese chi le ha fatte eseguire;

n) Ostruire o distruggere le canne e condutture da camino provenienti dai locali inferiori. Ogni proprietario sarà inoltre obbligato a fare spazzare almeno una volta all'anno le canne da camino da lui utilizzate;
o) sopraelevare i fabbricati secondari esistenti nel cortile.

V

S P E S E

a) Le spese generali ossia quelle di illuminazione delle scale, atri, portoni, cortili, soffitte, portieria, quelle di pulizia e di retribuzione dei portinai, spazzaturai d'assicurazione contro i danni dell'incendio, per la parte relativa allo stabile, assicurazioni del personale addetto alla casa, obbligatorie per legge, le spese di amministrazione, ricostruzione e riparazione dei muri maestri rese necessarie da deperimento, quelle dei tetti, cornicioni docce acqua piovana, facciate esterne e delle interne verso il cortile, portone, locali del portiere, scale ed altri atrii attigui dai sotterranei alle soffitte, le manutenzioni generali varie ed al cortile, e le riparazioni e spese relative alle pognature bianche e nere ivi comprese le relative tasse, quelle dei pozzi, cisterne, pompe ecc. per la latrina comune nel cortile per le tubazioni delle latrine ed acquai ed ogni altra spesa alla quale per legge devono partecipare tutti i comproprietari saranno ripartite in millesime parti secondo la tabella A che fa seguito al presente articolo;

b) Acqua potabile:= La spesa relativa verrà ripartita e pagata da ciascun assegnatario di locali in proporzione della rispettiva compartecipazione alle spese generali, esclusi coloro che già avessero fatto o facessero l'impianto con contatore proprio.

Ogni singolo proprietario potrà provvedere a proprie spese all'impianto del contatore dell'acqua potabile nei proprii locali, dopo di che la spesa relativa al consumo sarà corrisposta da ogni comproprietario, secondo le indicazioni dei rispettivi contatori; per quei comproprietari che continueranno ad essere serviti da un solo contatore la spesa verrà ripartita in base al contributo fissato dalla tabella. A.

c) qualora i locali indicati dalla lettera A alla lettera N venissero nella vendita o future rivendite suddivisi ovvero gli ambienti raggruppati in modo diverso da quello previsto dalla suddivisione della seguente tabella A le quote di ripartizione per ogni mille, dovranno essere proporzionalmente modificate ed ogni caso concordare piano per piano con quelle segnate nella tabella anzidetta;
d) Qualunque variante avvenire all'impossibile dichiarato nel contratto di vendita ed arrecata al medesimo per qualsiasi causa, non potrà alterare la ripartizione in millesimi, sia agli effetti del riparto spese, sia del N° di voti che ciascun proprietario spetta come all'atr. 7 sia per qualunque altro motivo contemplato nel presente regolamento.

==========

A-TABELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

PIANO	NEGOZIO O ALLOGGIO	PERCENTUALE PER NEGOZIO O ALLOGGIO	PERCENTUALE PER PIANO
terreno	A	I40)	
"	B	40)	
"	C	60)	3I0
"	D	70)	
primo	E	I00)	2I0
"	F	I00)	
secondo	G	60)	200
"	H	I40)	
terzo	I	90)	I90
"	L	I00)	
quarto	M	60)	90
"	N	30)	
		I000	I000

==========

VI

Spese individuali Saranno a carico di ogni rispettivo proprietario:
a) Le imposte, tasse, contributi, canoni, indennità sia ordinaria che straordinaria e qualunque altra imposizione, vincolo od esproprio che sono verranno imposte per qualsiasi causa sui locali acquistati od in dipendenza delle parti attinenti a ciascuno;

b) I canoni, le indennità presenti e future riguardanti i negozi le vetrine, l'occupazione di solo pubblico, le insegne, i sotterranei e qualunque altra imposizione sono a carico di chi usufruisce la parte tassata;
c) Le spese inerenti alla parte interna dei locali acquistati, ai lavandini, latrine, anche se poste esteriormente, ma facente parte dei medesimi, alle porte e vetrate di accesso ai singoli appartamenti o locali, alle aperture sulle scale che non siano finestre destinate a dare solamente aria e luce alle scale stesse, ai serramenti ed ai davanzali delle finestre, alle porte balconi, balconi, ringhiere, terrazzi, vetrine, negozi ecc. ed infine tutte le spese che riguardano l'interesse esclusivo di ogni singolo proprietario;
d) Il proprietario di ciascun locale mantiene il pavimento sul quale cammina, le volte, i solai ed i soffitti che coprono i luoghi di sua proprietà. Il proprietario soprastante non potrà impedire al sottostante il rifacimento a spese di quest'ultimo dei solai e soffitti anzidetti anche quando questi fosse indotto da ragioni puramente di estetica e di miglioramento dei proprii locali. In detti lavori quet'ultimo dovrà impegnare il minor tempo possibile e provvedere anche alla riparazione o ripristino del pavimento sovrastante per la parte danneggiata dalla nuova opera. Non sarà dovuto alcun abbuono per il disturbo arrecato ma solo per i danni ;
e) Ogni singolo comproprietario sarà responsabile dei danni e guasti arrecati comunque all'edificio ed agli annessi, non solamente per fatto proprio, negligenza ed imperizia, ma ancora per quelli causati dalle persone alla sua dipendenza e delle quali deve rispondere.

VII

ASSEMBLEE L'amministrazione del fabbricato è affidata ad una commsissione composta di tre membri da scegliersi frà i proprietari stessi o loro legali rappresentanti. Tale commissione viene nominata dall'assemblea generale dei comproprietari. L'assemblea generale dei proprietari è convocata dalla Commissione anzidetta in via ordinaria nel primo semestre di ogni anno per l'approvazione del rendiconto e della gestione dell'esercizio precedente e per rinnovare i membri suddetti della Commissione amministrativa che saranno sempre rieleggibili. Essa potrà essere convocata in via straordinaria ogni qualvolta l'amm. lo ritenga opportuno o ne sia fatta richiesta da almeno un terzo dei soci proprietari. L'esercizio finanziario si chiude al 31 dicembre di ogni anno.
Il riparto delle spese dovrà essere fatto entro tre mesi dalla chiusura dell'esrcizio predetto e la liquidazione dei conti s'effettuerà nei quindici giorni successivi a termine e coi vincoli di cui all'art. 8.

L'assemblea è validamente costituita coll'intervento di tanti proprietari che dispongono di due terzi dei voti, tenuto conto che ogni appartamento o locale da diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di rispettiva compartecipazione alle spese generali di cui all'art. 5 tab. A. ripartizione spese.

Tutte le deliberazioni dovranno essere prese a maggioranza di due terzi dei voti rappresentanti tutti i proprietari anche se non intervenuti. Nel caso non venga raggiunto il numero richiesto l'assemblea sarà richvocata entro il decimo giorno successivo e delibererà validamente a norma del precedente capoverso qualunque sia il numero degli intervenuti ed a maggioranza dei due terzi dei voti dei presenti.

Nelle deliberazioni che possono interessare soltanto parte dei comproprietari si voterà separatamente solo fra costoro tenendo conto dei voti che competono Loro quali proprietari dei locali ai quali la deliberazione si riferisce.

Si potranno per deliberazioni che interessano solo una parte dei proprietari tenere assemblee straordinarie limitate a questi ultimi.

Gli inviti di convocazione delle assemblee saranno fatti dal presidente della Commissione almeno dieci giorni prima con lettera raccomandata o con avviso a mano dietro ricevuta firmata dal proprietario. I comproprietari potranno farsi rappresentare nelle assemblee volta per volta con mandato scritto anche con semplice lettera.

Le assemblee saranno presiedute dal Presidente del comitato di Amministrazione e dal Commissario delegato dal Presidente.

Delle deliberazioni delle assmblee si farà risultare con verbale firmato dal presidente e dal segretario i quali verbali dovranno essere raccolti cronologicamente in apposito libro a libera visione dei comproprietari.

VIII°

AMMINISTRAZIONE. La commissione amministrativa dello stabile nomina nel proprio seno un presidente il quale rappresenta la collettività dei proprietari in ogni atto anche giudiziale. I menbri dell'amministrazione prestano l'opera gratuita salvo ove occorre ricorrere all'opera retribuita di un segretario. La convocazione della commissione è fatta dal presidente o dal Commissario dal medesimo eventualmente delegato e le sedute saranno valide con la presenza di due commissari.

La deliberazione della commissione saranno validamente prese a maggioranza.

L'amministrazione potrà esguire i lavori necessari a spese degli assegnatari per mantenere lo stabile in buono stato di conservazione e quegli altri che fossero imposti dalla autorità o risultassero di utilità comune ivi compresi i restauri alla facciata, scale, atri, con coloritura delle persiane, telaroni, finestre, ringhiere, gronde ecc. — Oltre a tutti i lavori e spese di carattere ordinario previste dall'art. 5.—

Essa provvederà alla surrogazione dei portinai, avrà la facoltà d'ispezionare in qualunque tempo i locali della casa e l'interno degli alloggi provvedendo a quelle riparazioni che possono interessare la massa dei proprietari e dalle quali nessuno potrà rifiutarsi.

L'amministrazione potrà disporre anche per l'eventualità straordinarie di una somma sino a lire 1000.= dovendo per lavori e riparazioni di maggior importanza richiedere l'adesione scritta di tanti proprietari che rappresentano la maggioranza dei voti. Tale adesione è necessaria per lavori e restauri imposti dal municipio.

L'amministrazione dello stabile potrà richiedere ai soci proprietari:

a) il versamento delle somme dovute e giustificate in base a quanto è detto nel presente regolamento;
b) il versamento anticipato di una quota trimestrale per provvedere alle spese ordinarie di manutenzione e dei servizi vari, la quale verrà fissata in base alla quota di partecipazione alle spese di cui alla tabella A. Art. 5.
c) il versamento cosi ratelmente che saltuariamente delle somme che saranno ritenute necessarie per fronteggiare le spese strordinarie di manutenzione.

I comproprietari dovranno esguire tali versamenti entro quindici giorni dalla richiesta dell'amministrazione.

Trascorsi i quindici giorni da tale richiesta l'amministrazione dello stabile esaurite tutte le pratiche sollecitatorie, potrà azionare in giudizio i morosi i quali dovranno risarcire e rimborsare tutte ed indistintamente le spese ed alle inadempienze loro fossero derivate ed in ogni caso sul ritardato versamento dovrà essere corrisposto una penalità, del 3% quando il ritardo nel pagamento non oltrepassa un mese, del 6% per ritardi di oltre un mese.

Tutti i reclami dovranno essere rivolti all'amministrazione dello stabile ma non saranno ammessi reclami relativi all'interno degli appartamenti e dei locali acquistati salvo trattisi di minaccia alla stabiltà dell'edificio, nel qual caso si dovrà darne immediato avviso all'amministrazione, fermi gli obblighi al proprietario di sopportare le spese che gli possono spettare per legge e per quanto sopra è stato stabilto.

I X°

Dovranno essere da tutti per quanto loro possono riguardare, rispettate le condizioni portate dalle capitolazioni, regolari o non, in corso, per la loro durata e per quella dei decreti o delle leggi ai quali le medesime si riferiscono. In caso di rinnovo le capitolazioni dovranno, per quanto può riguardare l'inquilino essere uniformate al presente regolamento. Dovranno pure essere rispettati tutti gli altri contratti in corso e riferentesi allo stabile.

X°

Non potranno essere alienati i soli sotterranei magazzeni senza aglienare l'interno alloggio o bottega ai quali i suddetti si riferiscono oppure dovranno cedersi a tutti dei comproprietari dello stabile.

X I°

Qualora un comproprietario intendesse aglienare il proprio appartamento o negozio dovrà in precedenza informarne l'amministrazione. Ogni cessione dovrà essere subordinata all'osservanza del presente regolamento.

Per quanto non fosse in esso contemplato o prevvisto i proprietari dei singoli alloggi o negozi si uniformeranno alle disposizioni del codice civile.

X I I)°

Tutti i comproprietari si vincolano tanto personalmente che per i loro eredi e aventi causa od inquilini ad osservare la presente convenzione regolamento, dichiarandosi che qualunque aggiunta al regolamento debba essere approvata a maggioranza di voti dei comproprietari ma che le eventuali modificazioni e varianti dovranno essere approvate all'unanimità di tutti i proprietari.

Per ogni effetto del presente regolamento i proprietari eleggono domicilio nei locali loro spettanti nella casa.