

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

21317

019252

1

NOTAIO  
27 DIC 1972

dott. comm. Giuseppe Dinacci  
Consigliere On. di Viale di Appello  
Viale Parioli n. 150 - tel. 374404  
- ROMA -



Repertorio 1115

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventisette agosto millenovecentosettanta, in Roma,

viale Parioli, 160.

Davanti a me dott. Giuseppe Dinacci, Notaio in Roma,

iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti

di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza assistenza

dei testimoni, per rinuncia del comparente in condi-

zioni di legge, col mio consenso.

R: PRESENTE

il rag. Vincenzo LEGGERI nato a Roma il 4 marzo 1895,

ivi domiciliato via Velletri, 4, il quale interviene

nella qualità di procuratore della S.p.A.-S.I.F.I.-

con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 31, capitale

L.5.000.000.000=interamente versato, iscritta nella Can-

celleria del Tribunale di Milano al n.13278, della

cui identità personale sono certo, il medesimo, nella

qualità, dichiara di aver formato le norme di disci-

plina delle cose comuni e di quanto altro attinente,

riflettente il fabbricato cioè il comparto edilizio

di proprietà di essa Società in Rieti Monte Termina-

lo, località Piano delle Valli, con accesso da via

del Covenese. Dette norme da obbligare a carico di

tutti gli utenti del fabbricato di esso comparto scati-

viscono il seguente -- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

REGISTRATO - Roma

ATTI pubblici

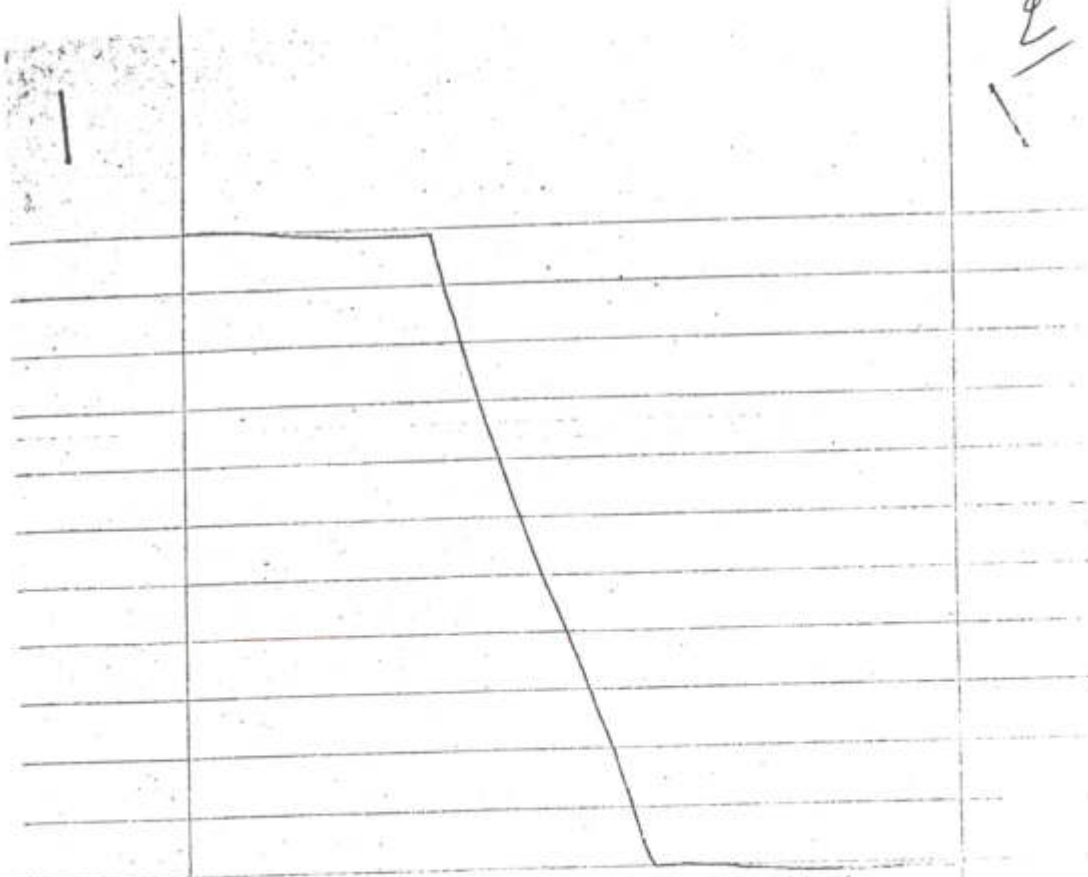
17.9.1972

Vol. 2073 15678/7

Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

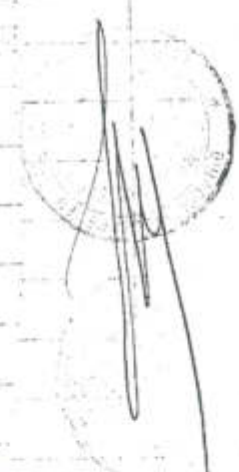


= Art. 1 = (Oggetto)

Il presente regolamento disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione del comparto edilizio sito al Monte Terminillo località Pian de Valli con accesso da Via del Covanese realizzata dalla BFO S.r.l. (ora incorporata nella società Italiana Finanziamenti Industriali S.I.F.I.) che si propone di vendere frazionatamente le parti.

= Art. 2 = (descrizione)

Il Condominio confina a Nord con Strada Comunale del Covanese, ad Est con Proprietà Iunivita del Terminillo, a Sud con strada Comunale del Covanese, ad Ovest con Proprietà ex Dell'Amore; il tutto come



Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

3

representato nell'allegata planimetria (All. 1) che, peraltro, ha valore puramente indicativo per quanto attiene alla consistenza e destinazione delle singole porzioni degli immobili, riservandosi la SIFI fintantochè il fabbricato non sia completamente alienato a terzi, di variare forme, dimensioni, strutture ed ubicazione delle parti comuni.

Il fabbricato comprende:

- al piano terreno: locale da adibirsi a tavola calda, bar, ristorante, centrale termica;
- al piano rialzato, androne d'ingresso e 4 appartamenti;
- ai piani superiori altri 8 appartamenti;
- al piano soffitta due appartamenti.

= Art. 3 =

Le proprietà comuni sono destinate come segue:

- a) proprietà comuni dei condomini del fabbricato
- 1) l'area su cui sorge il fabbricato;
  - 2) le opere di fondazione e le strutture di cemento armato che costituiscono l'ossatura del fabbricato, nonché le murate perimetrali, le coperture del fabbricato e la terrazza che copre i locali siti al piano terreno;
  - 3) l'androne di accesso e le relative scale interne

Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

4

4) l'impianto di riscaldamento del fabbricato, a partire dalla centrale termica, l'impianto idrico dalla centralina di erogazione, compresi i contatori; le tubazioni di scarico e le fognature, gli impianti e gli apparecchi di illuminazione inerenti alle parti comuni del fabbricato e le relative condutture fino agli imbocchi nei singoli appartamenti, quando non appartengono all'Azienda fornitrice della energia elettrica, e ogni altro manufatto che serva ad uso comune e/o provveda ad una necessità generale.

= Art. 4 =

L'area circostante il fabbricato compresi i muri di sostegno sono di proprietà comune, ma si concede l'uso riservato del perimetro esterno del fabbricato ai piedi dei muri di sostegno agli appartamenti n. 3 e n. 4 del piano terreno.

= Art. 5 = (Destinazione ed uso dei fabbricati e loro accessori)

Premesso quanto disposto agli artt. 2, 3, 4 che precedono, e, che i Condomini debbono fare uso della proprietà, tenendo presente il carattere, la destinazione e la natura degli edifici, si stabiliscono i seguenti divieti e limitazioni:



Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

9 7.12.1972



5

ro ed al buon nome del condominio, gli appartamenti devono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazione civile o di studio professionale, salvo diversa preventiva autorizzazione dell'assemblea deliberata col voto favorevole della maggioranza dei condomini intervenuti e di almeno i due terzi del valore dell'edificio;

b) in caso di locazione degli appartamenti, i condomini dovranno inserire nel relativo contratto una clausola con la quale i locatari si obbligano alla osservanza del presente regolamento per la parte che loro compete, prevedendo in caso di inadempienza la risoluzione della locazione ed altre sanzioni. Comunque il condomino è responsabile verso il condominio anche delle infrazioni del locatario;

c) è vietato destinare qualsiasi locale ad uso di sanatorio o gabinetto di cura o ambulatorio per malattie infettive e contagiose; ad industrie ad uffici ed esercizi pubblici o privati, ad eccezione del locale pubblico sito al piano terreno adibito a bar, ristorante, tavola calda ed accessori; a sale da ballo, canto e musica, ad agenzie di collocamento; ad attività in genere che comportino scuoiamenti o oscillazioni all'edificio, rumori molesti

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

7.12.1972



6

- d) è vietato l'accesso e la permanenza nelle proprietà comuni, di cani che non siano muniti di muose ruola e tenuti al guinzaglio;
- e) è vietato stendere biancheria, tappeti, etc. sulle finestre e sui balconi e tutto ciò che è contrario alle disposizioni di polizia urbana;
- f) ove i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, i proprietari o i locatari dovranno provvedere alla chiusura delle prese d'acqua, di gas e di elettricità e saranno tenuti ad indicare per iscritto all'Amministrazione il recapito del detentore delle chiavi, per il caso che si verificasse la necessità di accedere ai locali. Gli eventuali trasferimenti di proprietà degli appartamenti devono essere comunicati all'Administratore;
- g) l'apposizione di targhe, insegne ed altro, sui prospetti, negli androni e nelle scale è subordinata alla autorizzazione dell'assemblea dei condomini con il voto favorevole della maggioranza dei condomini intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;
- h) è vietato esporre alle finestre ed ai balconi esterni, battere e scuotere da essi e sui ripiani, finestre e balconi interni indumenti, biancherie, cuscini, tappeti, stuoie ecc.. Tali operazioni so-

7

7

no permesse soltanto nelle ore stabilite dal regolamento di polizia urbana;

i) è vietata qualunque opera interessante le strutture portanti degli edifici, come anche ogni modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini deliberata con la maggioranza di cui alla precedente lettera h);

l) la verniciatura degli infissi esterni e la pittura di qualsiasi parte esterna dell'edificio dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministrazione del condominio, al fine di conservare agli immobili un aspetto ordinato e decoroso;

n) è vietato tenere animali molesti e pericolosi, o comunque che possano arrecare danno o disturbo;

n) è vietato, in via generale, di apportare qualsiasi variante nell'immobile, che possa compromettere la stabilità, alterare l'estetica e la simmetria esterna, o comunque, arrecare pregiudizio all'immobile stesso.

E' vietata ogni variante anche nell'interno dei singoli appartamenti, la quale possa, in qualunque modo compromettere la struttura organica e la stabilità del fabbricato;

o) qualsiasi variante strutturale di notevole importanza - anche nell'interno degli appartamenti - ap-

(1)

Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

9 7 11 1972

8

partamenti - deve essere approvata preventivamente dall'assemblea dei condomini, previo parere favorevole di un tecnico designato dall'assemblea stessa che dovrà essere retribuito a spese di chi avrà richiesto di apportare la variazioni. E' consentita senza preventiva approvazione dell'assemblea - soltanto l'apertura eventuale di porte attraverso tramezzi di foglio. La Società costruttrice si riserva il diritto fino ad un anno dopo la vendita dell'ultimo appartamento di apportare variazioni e di eseguire lavori di modifica anche alle parti comuni, senza che occorra all'uopo alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea del condominio o dei singoli condomini.

n. Art. 6 - ( A m m i n i s t r a t o r e )

L'amministrazione del condominio è affidata ad un Amministratore nominato dalla Società venditrice fino ad un anno dopo la vendita dell'ultimo appartamento. Successivamente l'amministratore sarà nominato dalla assemblea dei condomini, la quale delibera validamente per questa nomina, con la maggioranza di cui al comma IV dell'art. 1136 c.c.

L'Amministratore che potrà essere anche estraneo al condominio, percepirà un compenso mensile, nella misura che sarà fissata di volta in volta dall'assemblea.







Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972



10

nicazione alla prossima assemblea.

= Art. 8 = (Assemblea dei Condomini)

L'assemblea dei condomini deve essere convocata in via ordinaria dall'amministratore ogni semestre, in via straordinaria ogni volta che si debba provvedere a lavori eccedenti la ordinaria amministrazione, ed in ogni caso, quando ne facciano richiesta almeno due o più condomini.

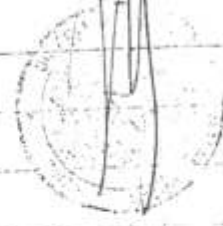
La convocazione è fatta con lettera raccomandata contenente l'ordine del giorno, da spedire a ciascun condomino almeno otto giorni prima del giorno fissato per la adunanza.

I condomini che non intervengono personalmente possono farsi rappresentare da altra persona (anche non condomino) munita di delega scritta. Tutte le deliberazioni prese dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea sono obbligati anche per la minoranza e per i non intervenuti.

Per le deliberazioni dell'assemblea si applicherà l'art. 1136 c.c.

= Art. 9 = (Spese e contributi da condominio)

L'amministratore provveda a compilare il preventivo annuale delle spese che il condominio dovrà sostenere e a sottoporlo all'approvazione dell'assem-



Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

La spesa complessiva del preventivo approvato, sarà ripartita in base alle tabelle millesimali di cui all'art. 11 e ciascun condomino sarà obbligato a versare anticipatamente le quote bimestrali di sua pertinenza.

I ritardatari nel versamento delle quote dovranno corrispondere una penale del 5% mensile quando il ritardo oltrepassi il mese dall'avviso. Qualora il ritardo eccedesse il mese l'Amministratore può agire giudiziariamente contro il condomino moroso, anche per il pagamento della penale.

Anche per i versamenti straordinari deliberati dalle assemblee per fronteggiare spese straordinarie, si applicherà la norma di cui al comma precedente.

= Art. 10 = (Rendiconto e preventivo)

Entro il mese di aprile di ogni anno l'Amministratore compila e deposita a disposizione dei condomini il rendiconto consuntivo dell'annata, con ogni documentazione, unitamente del preventivo dell'anno successivo. Tali rendiconti devono essere discussi ed approvati dall'assemblea.

L'esercizio amministrativo decorre dal 1° Aprile di ogni anno al 31 Marzo successivo.

= Art. 11 = (Ripartizione delle spese)

... spese di manutenzione, riparazione ed eventua



9701. 1972



12

li, riguardanti le cose di proprietà comune di cui all'art. 3 comma primo, nonché quelle per l'illuminazione, assicurazione incendi ecc. ed ogni altra spesa che sia richiesta nell'esclusivo interesse generale dell'unità immobiliare, viene ripartita tra gli appartamenti stessi secondo le tabelle allegate.

L'importo di tutte le spese dovrà essere versato da ciascun condomino con quote bimestrali anticipate oppure con diverse modalità a seconda di quanto in proposito stabilirà l'assemblea dei condomini con le maggioranze di cui ai comma II e III dell'art. 1136 c.c.

Le spese condominiali verranno ripartite come dalle tabelle elencate qui di seguito (all. 3,4,5;6 e 7) e che si allegano al presente regolamento:

1 - Tabella A

- Conservazione dello stabile (assicurazione in genere e manutenzione delle parti condominiali);
- Opere che innovano per il miglioramento delle parti condominiali;
- Godimento dei servizi comuni dello stabile (riparazioni in generale del termofone);
- Opere destinate a rendere più comodo l'uso delle parti condominiali;
- spese di manutenzione ed uso delle scale.



2) Tabella C

- Spese occorrenti per la rimozione e spalatura della neve dalle aree prospicienti il fabbricato (se non curate dal Comune) e del terrazzo che copre il piano terreno. Tali spese saranno ripartite secondo i valori della tabella millesimale.

3) Tabella B

Opere di manutenzione e spese di consumo del gasolio, per accensione e per forza motrice relative al riscaldamento invernale.

Il pagamento dell'acqua potabile avverrà in base al consumo effettivo indicato dai rispettivi conduttori.

Le spese necessario per l'esercizio del riscaldamento invernale (gasolio e forza motrice) sono ripartite in millesimi, come dalla tabella B, in base alla superficie radiante esistente nell'intero di ogni singolo appartamento di proprietà esclusiva.

Le spese di riparazione dell'impianto (riscaldamento ecc.) devono dividersi in base alla tabella A.

Art. 12 (R i n v i o)

Per quanto non espressamente stabilito nel

regolamento si rinvia alle norme del codi

13

*[Handwritten signature]*



Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

27 DIC 1972

h

LE CIVILE (ART. 1117-1139).

RICHIESTO HO RICEVUTO QUESTO ATTO DA ME LETTO AL COSTITUITO ED A LUÌ APPROVATO. DATTILOSCRITTO DA PERSONA DI MIA FIDUCIA IN PARTE DI MIO PONO, OCCUPA QUATTRO FOGLI PER PAGINE DODICI E LA TERZICESIMA SEN QUA  
P.TI: LEGGERAI VINCENZO

GIUSEPPE DI BACCI, NOTAIO

CANCELLI LA PAROLA INTERLINEATA - POSTILLA APPROVATA.

Copia conforme all'originale, firmato a norma di legge, rilasciata per mio consenso

Roma 19-11-1972

*[Handwritten signatures and notes]*



Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

27 DIC 1972

15

TABELLA - A -

Valori proporzionali delle singole proprietà del Condominio denominato "Orso Bianco" sito in Via del Governese al Monte Terminillo-Pian de Valli-.



Appartamento interno		Millesimi	
1 -			24,19
"	2 -	"	56,42
3 -		"	54,06
"	4 -	"	46,52
"	5 -	"	52,57
"	6 -	"	50,26
"	7 -	"	56,17
"	8 -	"	48,79
"	9 -	"	53,66
"	10 -	"	53,13
"	11 -	"	58,13
"	12 -	"	51,07
"	13 -	"	76,23
"	14 -	"	76,77
Bar - Ristorante			242,03

Totale 1000.--

TABELLA - B -

Ripartizione delle spese per il riscaldamento.

Appartamento interno		Millesimi	
1 -			24,52
"	2 -	"	40,28
"	3 -	"	47,04
"	4 -	"	44,87
"	5 -	"	39,16
"	6 -	"	33,53
"	7 -	"	39,16
"	8 -	"	39,16
"	9 -	"	39,16
"	10 -	"	33,53
"	11 -	"	49,33
"	12 -	"	39,20
"	13 -	"	65,93
"	14 -	"	83,60
Bar - Ristorante			381,73

Totale 1000.--

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

27 DIC 1972

TABELLA - C -

16

proporzionali per le spese di manutenzione ed  
 alle scale (compreso il consumo dell'energia elet  
 per l'illuminazione)

Inter.	Superficie virtuale	50% Millesimi. Valore	Coefficiente altezza	50% in rapporto all'altezza	Millesimi
1	20,721	15,95	1	11,37	27,32
2	48,341	37,22	1	11,37	48,59
3	46,314	35,66	1,5	17,05	52,71
④	39,858	30,69	1,5	17,05	47,74
5	45,037	34,67	2	22,73	57,40
6	43,058	33,15	2	22,73	55,88
7	48,121	37,06	2,5	28,41	65,47
⑧	41,796	32,18	2,5	28,41	60,59
d 9	45,973	35,09	3	34,09	69,48
10	45,520	35,06	3	34,09	69,15
11	49,805	38,34	3,5	39,77	78,11
⑫	43,756	33,69	3,5	39,77	73,46
'to 13	65,311	50,29	4	90,90	141,19
14	65,777	50,65	4,5	102,26	152,91
					1000,--

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* 



Direzione Provinciale di L'AQUILA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. AQ 74517 del 2022

Pag. 17 - Fine

La presente copia consta di 17 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 27/12/1972 - Reg. Particolare 19252 Reg. Generale 21317

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: LANGONE ALDO  
Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 17

Agevolazioni concesse      Altro



CONSERVATORE  
(DE ALOYSIO PAOLO)

Comuni di competenza del Reparto di Pubblicità Immobiliare di L'AQUILA:

ACCIANO, AIELLI, ALFEDENA, ANVERSA DEGLI ABRUZZI, ATELETA, AVEZZANO, BALSORANO, BARETE, BARISCIANO, BARREA, BISEGNA, BUGNARA, CAGNANO AMITERNO, CALASCIO, CAMPO DI GIOVE, CAMPOTOSTO, CANISTRO, CANSANO, CAPESTRANO, CAPISTRELLO, CAPITIGNANO, CAPORCIANO, CAPPADOCIA, CARAPELLE CALVISIO, CARSOLI, CASTEL DEL MONTE, CASTEL DI IERI, CASTEL DI SANGRO, CASTELLAFIUME, CASTELVECCHIO CALVISIO, CASTELVECCHIO SUBEQUO, CELANO, CERCHIO, CIVITA D'ANTINO, CIVITELLA ALFEDENA, CIVITELLA ROVETO, COCULLO, COLLARMELE, COLLELONGO, COLLEPIETRO, CORFINIO, FAGNANOALTO, FONTECCHIO, FOSSA, GAGLIANO ATERNO, GIOIA DEI MARSII, GORIANO SICOLI, INTRODACQUA, L'AQUILA, LECCE NEI MARSII, LUCO DEI MARSII, LUCOLI, MAGLIANO DE' MARSII, MASSA D'ALBE, MOLINA ATERNO, MONTEREALE, MORINO, NAVELLI, OCRE, OFENA, OPI, ORICOLA, ORTONA DEI MARSII, ORTUCCHIO, OVINDOLI, PACENTRO, PERETO, PESCIASSEROLI, PESCIANA, PESCOSTANZO, PETTORANO SUL GIZIO, PIZZOLI, POGGIO PICENZE, PRATA D'ANSIDONIA, PRATOLA PELIGNA, PREZZA, RAIANO, RIVISONDOLI, ROCCA DI BOTTE, ROCCA DI CAMBIO, ROCCA DI MEZZO, ROCCA PIA, ROCCACASALE, ROCCARASO, SAN BENEDETTO DEI MARSII, SAN BENEDETTO IN PERILLIS, SAN DEMETRIO NE' VESTINI, SAN PIO DELLE CAMERE, SAN VINCENZO VALLE ROVETO, SANTE MARIE, SANT'EUSANIO FORCONESE, SANTO STEFANO DI SESSANIO, SCANNO, SCONTRONE, SCOPPITO, SCURCOLA MARSICANA, SECINARO, SULMONA, TAGLIACOZZO, TIONE DEGLI ABRUZZI, TORNIMPARTE, TRASACCO, VILLA SANTA LUCIA DEGLI ABRUZZI, VILLA SANT'ANGELO, VILLALAGO, VILLAVALLELONGA, VILLETTA BARREA, VITTORITO.