

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

relativo allo stabile sito in ALMESE

Via Avigliana 74 Intt. 4-5-6-7-8-9-10

Articolo 1) - OGGETTO

Forma oggetto del presente regolamento lo stabile sito in Almese, Via Avigliana 74 Interni 4-5-6-7-8-9-10.

Tutti i Comproprietari costituenti il Condominio di Via Avigliana 74 Int. 4-5-6-7-8-9-10 Almese, si vincolano personalmente tanto in proprio quanto per i loro eredi, successori, aventi causa, od inquilini, ad osservare diligentemente e scrupolosamente le norme del presente regolamento, di rispettarle e di farle rispettare, stabilendo che le eventuali revisioni, aggiunte o varianti al regolamento, che ogni condomino vorrà richiedere, dovranno essere approvate dall'assemblea dei condomini ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile.

Lo stabile in oggetto sorge su terreno distinto nella mappa del Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 10 numero 843 del Comune di Almese, con entrostante fabbricato a schiera con sei unità abitative e relative autorimesse elevato a due piani fuori terra con piano sottotetto e con piano sotterraneo che si estende anche oltre la proiezione del fabbricato e adibito a boxes, cantine e locali accessori, denunciato al N.C.E.U. e da distinguersi con gli identificativi catastali foglio 10 n. 843 con subalterni vari; coerenti, in senso antiorario: nuovo tratto di Via Dora, proprietà ~~Paolo~~, proprietà ~~Paolo~~, proprietà ~~Paolo~~, proprietà ~~Paolo~~ o aventi causa, nuova strada comunale tra le Vie Dora e Avigliana. L'utilizzazione edificatoria del predetto stabile è stata disciplinata dalla Concessione Edilizia n. 282/93 del 26.05.1994 e successiva variante.

- le griglie di aerazione dell'area di manovra antistante al box a piano interrato e relativi serramenti interni;

- le recinzioni verso la rampa.

- gli impianti di scarico di gas, dell'energia elettrica, dell'acqua, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini, fatta eccezione per quanto di proprietà delle aziende erogatrici;

- la pompa di sollevamento delle acque reflue;

- le eventuali altre cose, opere e manufatti che servono all'uso e godimento comune.

Lo stabile non è dotato di portineria né di alloggio o locali per custode.

L'area a verde soprastante la corsia di manovra del box è suddivisa in lotti di pertinenza delle singole unità immobiliari.

Articolo 3) - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A) Nelle corsie di disimpegno dei box è vietata la sosta di autoveicoli od ingombro salvo per il carico e lo scarico e per i lavori ai fabbricati, ma per il solo tempo occorrente per tali operazioni. E' vietato il lavaggio di auto od altro sia nelle suddette corsie, sia all'interno del box. E' vietato parcheggiare autoveicoli funzionanti a G.P.L.

B) Le tende esterne dovranno essere uniformi e del tipo e materiali identici per tutte le unità immobiliari.

C) La stesura di panni od altro dovrà effettuarsi esclusivamente entro la sagoma dei balconi del lato sud e ovest del fabbricato.

D) E' vietato collocare armadi e qualsiasi altro oggetto sui balconi e porticati, fatta eccezione per vasi di fiori e piante purchè incassati in appositi manufatti di colori, forme e dimensioni uguali per tutti i lotti.

F) Nelle cantine e nel box, è vietato creare depositi di materie pericolose, infiammabili, esplosive o che emanino odori sgradevoli e sono vietate attività rumorose.

126

C) Le spese relative alla impermeabilizzazione del solaio a copertura dell' area di manovra antistante i box auto a piano interrato saranno ripartite secondo la tabella millesimale "A".

D) Le spese relative alla pulizia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle zone a verde, (che dovranno essere sempre mantenute in condizioni di pulizia, di decoro e di buona manutenzione vegetativa) saranno a carico dei singoli condomini ognuno per il lotto di rispettiva proprietà.

E) Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione relative alla fognatura nera e relativi scarichi, saranno ripartite secondo una tabella millesimale da definirsi in seguito e che sarà formata dai millesimi di tutti gli utenti della fognatura stessa e che comprende cioè anche i millesimi degli utenti residenti nei fabbricati di Via Avigliana 74 Interni 1-2-3.

F) Le spese per la manutenzione, verniciatura, coloritura del cancello carraio saranno ripartite secondo la tabella millesimale "A". Le operazioni di manutenzione delle facciate, coloritura dei serramenti esterni e portoni del box o modifica dei pavimenti dei porticati e marciapiedi esterni non potranno mai essere eseguite dai singoli condomini in modo autonomo ma solo su deliberazione dell'Assemblea Condominiale alla quale spetta la scelta dei colori e dei materiali.

G) Gli oneri fiscali e tutte le altre spese sia ordinarie che straordinarie che si riferiscono ai locali o parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini, saranno sopportati esclusivamente dal condomino interessato.

H) Sono assegnati in proprietà ai singoli lotti i parcheggi antistanti e retrostanti le singole porzioni di fabbricato secondo la planimetria allegata al presente regolamento di condominio.

Sull'area gravata da servitù di passaggio della larghezza di m 7 è individuata sul lato dei fabbricati di cui ai numeri civici 74 int. 1-2-3 un'area di larghezza di m 2 destinata a parcheggio ad uso esclusivo dei residenti dei fabbricati di cui ai predetti numeri civici 74 int 1-2-3 ai quali spetteranno gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei suddetti parcheggi.

B) Qualora si riunissero gli alloggi di un piano in un'unica unità immobiliare o viceversa, oppure avvenissero cessioni di vani all'unità confinante, i valori millesimali del piano non possono variare per nessuna ragione ed il calcolo delle nuove carature millesimali dovrà essere affidato ad un tecnico professionista esterno ai condomini interessati.

C) Ogni condomino che intende vendere o locare la sua proprietà a terzi è tenuto ad inserire nel contratto di affitto o di vendita l'obbligo del rispetto del presente regolamento di condominio e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc., provocati dal conduttore stesso.

D) L'intero stabile deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendio e da responsabilità civile; l'Amministratore dovrà provvedere agli aggiornamenti delle polizze ogni qualvolta se ne ravveda la necessità anche senza autorizzazione assembleare.

Articolo 8) - DIVIETI

E' fatto espresso divieto:

a) di destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad agenzie di pegno, sanatori, cliniche per malattie infettive, sale da ballo, sedi di partiti, depositi di esplosivi, industrie rumorose od emananti odori molesti ed in genere a qualsivoglia altro uso e destinazione che sia contrario alla decenza ed al buon costume, dovendosi altresì attenere a quanto in merito stabilito nella sopramenzionata convenzione;

b) di battere tappeti, abiti, materassi eccetera, prima delle ore 9 e dopo le ore 11, salvo più restrittive disposizioni dei regolamenti municipali e delle Autorità;

c) di suonare pianoforti o altri strumenti o fare comunque rumori fastidiosi prima delle ore 9 e dopo le ore 22;

d) di occupare, anche solo temporaneamente, in qualunque modo, e per qualunque scopo i locali e luoghi di uso e proprietà comune, depositare materiali sui balconi e finestre, ed in genere di eseguire opere anche se a carattere provvisorio negli spazi di proprietà od uso comuni;

e) di collocare esteriormente tubi per stufe, neppure nelle canne di ventilazione;

L'Amministratore inoltre provvede:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle relative scadenze;
- a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini;
- agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse rivestano carattere di urgenza e inderogabilità; in tal caso egli deve informare tempestivamente tutti i condomini convocando con urgenza l'assemblea per la ratifica, qualunque sia l'importanza delle spese sostenute.

L'Amministratore deve tenere:

- il registro verbale;
- il libro di cassa ad entrata ed uscita;
- un elenco dei proprietari con le loro generalità ed il loro domicilio o residenza, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio;
- gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
- un tipo planimetrico per ogni piano.

Articolo 11) - CHIUSURA ESERCIZIO FINANZIARIO

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

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'Amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso, l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato; tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento, applicando gli interessi di mora pari agli interessi bancari di scoperto di conto corrente; in ogni caso l'applicazione di detta clausola è a totale discrezione dell'Amministratore.

Il condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà relativi all'unità immobiliare di sua proprietà. L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti 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 interventi ed 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 e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima, la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 Codice Civile.

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

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

Articolo 14) - ASSEMBLEE PARZIALI

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni od in uso comune ad alcuni soltanto dei condomini, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti o dell'intero condominio, potranno essere prese col solo intervento dei condomini interessati e con le stesse maggioranze innanzi previste e che sono prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni.

CONDOMINIO VIA AVIGLIANA 74 INTERNI 4-5-6-7-8-9-10 ALMESE ^{UNIO}

TABELLA MILLESIMALE "A"

UNITA' IMMOBILIARE	MILLESIMI
LOTTO 4/A	190
LOTTO 4/B	190
LOTTO 5	152
LOTTO 6	152
LOTTO 7	152
LOTTO 8	164

	1.000

B° al n. 8587 di raccolto

