

REGOLAMENTO DI CONDOMINIOdegli stabili in TorinoC.so Vercelli n. 28ang. Via Cuneo n. IIP R E M E S S A

Il presente regolamento contiene le norme riguardanti la gestione ed amministrazione del costituendo condominio degli stabili in Torino, Corso Vercelli n. 28 ang. Via Cuneo II.

Le norme contenute nel regolamento sono obbligatorie per tutti i proprietari delle singole unità immobiliari comprese nel predetto fabbricato e per loro successori ed aventi causa.

Alla loro osservanza sono altresì obbligati gli eventuali locatari per quanto le medesime possano riguardarli.

ART. 1°OGGETTO DEL REGOLAMENTO E CONSISTENZA DEL CONDOMINIO

Oggetto del presente regolamento di condominio è il corpo di fabbrica di forma quadrangolare in Torino, Corso Vercelli 28 ang. Via Cuneo II forma to:

a) 4 piani fuori terra su tre lati e a 3 piani fuori terra per il corpo avanzato su C.so Vercelli

Il fabbricato è in parte cantinato ed in parte con sottotetto accessibile dalla scala B, ma non abitabile.

ART. 2°POSIZIONE CATASTALE

L'area su cui insiste lo stabile in oggetto risulta individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita I2I67 intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per I/2; [REDACTED]

[REDACTED] I/2, con la seguente descrizione:

F. N.	Sub.	Via	n.	Piano	Zona	Categ.	CL.	Vani	R.C.
I7I I05	I	C. Vercelli	28	T	I	C/I	4	mq. 28	2228
	2	"		T	I	C/I	4	mq. 31	2467
	3	"		T	I	C/I	3	mq. 58	3851
	4	"		T	I	C/I	4	mq. 28	2228
	5	"		T	I	C/I	3	mq. 43	2855
	6	V. Cuneo	II	T	I	A/4	2	3	1050
	7	"		T	I	A/4	2	2.5	875
	8	"		T.	I	A/4	2	2	700

F.	N.	Sub.	Via	n.	Piano	Zona	Categ.	CL.	Vani	R.C.
I7I	I05	9	V. Cuneo	II	T	I	A/4	2	2	700
		10	"		T		C/I	3	mq. 26	I726
		II	"		T		A/4	2	2	700
		I2	"		T		A/4	2	2	700
		I3	"		T		A/4	2	2	700
		I9	C. VerCELLI	28	T		A/5	4	2	708
		20	"		T		A/5	4	I	354
		2I	"		T		A/5	4	I	354
		22	"		T		A/5	4	I	354
		23	"		T		C/3	3	mq. 73	II60
		24	"		I		A/4	2	I.5	525
		25	"		I		A/4	2	3	I050
		26	"		I		A/4	2	2.5	875
		27	"		I		A/4	2	2.5	875
		28	"		I		A/4	2	2.5	875
		29	"		I		A/4	2	2.5	875
		30	"		I		A/5	4	I.5	53I
		3I	"		I		A/5	4	I	354
		32	"		I		A/4	2	2.5	875
		33	"		I		A/5	4	I.5	53I
		34	"		I		A/4	2	3.5	I225
		35	"		I		A/4	2	2	700
		36	"		2		A/4	2	I.5	525
		37	"		2		A/4	2	2.5	875
		38	"		2		A/4	2	3	I050
		39	"		2		A/4	2	2.5	875
		40	"		2		A/4	2	2	700
		4I	"		2		A/4	2	2	700
		42	"		2		A/5	4	I.5	53I
		43	"		2		A/5	4	I	354
		44	"		2		A/5	4	I	354
		45	"		2		A/4	2	I.5	525

F. N.	Sub.	Via	n.	Piano	Zona	Categ.	CL.	Vani	R.C.
I7I I05	50	C. Vercelli	28	3	I	A/4	2	3	I050
	51	"		3		A/4	2	3	I050
	52	"		3		A/4	2	2.5	875
	53	"		3		A/4	2	2.5	875
	54	"		3		A/4	2	2.5	875
	55	"		3		A/5	4	I	354
	56	"		3		A/4	2	2.5	875
	57	"		3		A/5	4	1	354
	58	"		3		A/5	4	1	354
	59	"		1		A/5	4	1	354
	60	"		1		A/5	4	1.5	531
	61	"		1		A/5	4	2.5	885
	62	"		1		A/5	4	1.5	531
	63	"		1		A/5	4	1.5	531
	64	"		1		A/5	4	1	354
	65	"		1		A/4	2	2.5	875
	66	"		1		A/4	2	2.5	875
	67	"		1		A/4	2	2.5	875
	68	"		2		A/5	4	1	354
	69	"		2		A/5	4	1.5	531
	70	"		2		A/5	4	2.5	885
	71	"		2		A/5	4	1	354
	72	"		2		A/5	4	1	354
	73	"		2		A/5	4	1	354
	74	"		2		A/4	2	2	875
	75	"		2		A/4	2	2	875
	76	"		2		A/4	2	2.5	875
	77	"		2		A/4	2	2	700
	78	"		3		A/5	4	1.5	531
	79	"		3		A/5	4	1.5	531
	80	"		3		A/5	4	2.5	885

F.	N.	Sub.	Via	n.	Piano	Zona	Categ.	cl.	Vani	R.C.
171	105	81	C. Vercelli	28	3	1	A/5	4	1.5	531
		82	"		3		A/5	4	1	354
		83	"		3		A/5	4	1	354
		84	"		3		A/4	2	2.5	875
		85	"		3		A/4	2	2.5	875
		86	"		3		A/4	2	2.5	875
		87	"		3		A/4	2	3	1050

Alla partita 12160 intestata alla ditta [REDACTED] per
 2/4; [REDACTED] 1/4; [REDACTED] per
 1/4

F.	N.	Sub.	Via	n.	Piano	Zona	Categ.	CL.	Vani	R.C.
171	105	18	C. Vercelli	28	T	1	A/5	4	1	354
		47	"		2		A/4	2	2.5	875
		48	"		2		A/4	2	1.5	525
		49	"		2		A/4	2	1	350

Alla partita 12161 intestata alla ditta [REDACTED] per
 2/4; [REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per
 1/4 - Parte A -

[REDACTED] per 2/4

[REDACTED] per 1/4

[REDACTED] per 1/4 - Parte B -

F.	N.	Sub.	Via	n.	Piano	Zona	Categ.	CL.	Vani	R.C.
171	105	17	C. Vercelli	28	T	1	A/5	5	2.5	1060
		94	V. Cuneo	9	1		A/4	2	3	1050
		46	C. Vercelli	28	2		A/4	2	2.5	875

Integra il presente regolamento di condominio il disegno allegato (all'atto di deposito) contenente:

la planimetria generale degli alloggi in scala 1/200 e della zona in cui si trovano gli stabili in oggetto, in scala 1:500. Dette planimetrie e piante hanno valore puramente indicativo.

L'area totale risulta perimetrata dalle lettere A B C D E F G H I L A.

- coerenze: a nord : Via Cuneo
- a est : Condominio Via Cuneo 9
- a sud : Fabbricato C.so Vercelli 26
- a ovest : C.so Vercelli

ART. 3°

PARTI DI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE

Sono comuni in modo indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i condomini nelle proporzioni delle quote millesimali come specificato nell'apposita tabella A posta in calce al seguente regolamento:

- 1 - le aree su cui insistono i fabbricati
- 2 - le opere di fognatura bianca e nera per le parti di uso comune;
- 3 - le reti di distribuzione energia elettrica per le parti di uso comune, le condutture dell'acqua potabile e del gas per quanto fa parte delle diramazioni principali ed in quanto non siano di proprietà della società erogatrice;
- 4 - le colonne di passaggio e rete di distribuzione impianto telefonico;
- 5 - la recinzione, i cortili e l'androne carrabile

- 6 - i locali contrassegnati con i numeri 1 e 43
- 7 - le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti verticali ed orizzontali;
- 8 - il tetto, il sottotetto parte non assegnata, cornicioni, gronde;
- 9 - androncini scala, scala, vano scala con relativi pianerottoli;
- 10 - corridoi cantine

Sono esclusi alle spese di cui al punto 9 le unità immobiliari indicate con

i n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48.
(matricole Anni i piani terreni - e il n° 85 ??)

ART. 4°

PROPRIETA' ESCLUSIVA A PIU' CONDOMINI E SERVITU'

A seguito dell'assegnazione delle singole proprietà originarie dei fabbricati di Via Cuneo 9 - 11 e corso Vercelli 28, sono nate delle servitù.

Pertanto si riportano le condizioni stabilite nell'atto Turbil del 2/5/1949 e confermate nell'atto di deposito di regolamento di condominio del notaio Musso del 20/4/1979 repertorio n. 921 e precisamente:

la scala di accesso ai vari piani indicata con la lettera B nella allegata planimetria sarà gravata di servitù di passaggio a favore dell'immobile di Via Cuneo 9; le spese di manutenzione della stessa saranno sostenute per 1/3 a carico del condominio di Via Cuneo 9.

Inoltre esiste una servitù di passaggio a favore del condominio di Via Cuneo n. 9 nel cortile interno al corpo di fabbrica e nel cortiletto descritto tra le lettere C D E Z C della allegata planimetria, attraverso l'unità immobiliare distinta con il n. 1.

I proprietari dei singoli lotti dello stabile, del presente regolamento hanno diritto di allacciarsi a tutti gli impianti, scarichi e fognature bianche e nere esistenti nel fabbricato, costruire a loro cura e spese gabinetti interni alla loro proprietà passando con scarichi nelle proprietà comuni senza chiedere permesso od indennizzare il condominio, avvertendo prima dell'inizio dei lavori, l'amministratore.

Pertanto il condominio è obbligato a dare il benestare e dove occorresse a sottoscrivere le necessarie domande per ottenere il regolare svolgimento delle pratiche municipali.

I proprietari delle soffitte potranno costruire a loro cura e spese muri divisorii nella loro proprietà nel sottotetto.

I wc in cortile e sui balconi sono in comune tra le seguenti proprietà:

wc a proprietà esclusiva alla unità immobiliare n. 2

b	proprietà comuni	"	"	"	n. 3-4-5-6-7-39
c	"	"	"	"	n. 40-41-42-43-44-45-46-47-48
a/1	"	"	"	"	n. 8-9-10-11-12
b/1	"	"	"	"	n. 13-14-15-16-17-18
c/1	"	"	"	"	n. 49-50-51-52
d/1	"	"	"	"	n. 53-54-55-56-57
a/2	"	"	"	"	n. 19-20-21-22-23-24-25
b/2	"	"	"	"	n. 26-27-28-29-30-31
c/2	"	"	"	"	n. 58-59-60-61
d/2	"	"	"	"	n. 62-63-64-65-66
a/3	"	"	"	"	n. 32-33
b/3	"	"	"	"	n. 34-35-36-37-38
c/3	"	"	"	"	n. 67-68-69-70
d/3	"	"	"	"	n. 71-72-73-74-75

Esiste servitù di passaggio sui balconi a favore di coloro che dovranno usufruire dei wc suddetti e per coloro che dovranno accedere alla loro proprietà. Il locale 43 sarà adibito a portineria.

Il vano scala C sarà di proprietà esclusiva delle unità immobiliari 32 - 33. Esiste in detto vano scala una servitù di passaggio attraverso una botola a favore del condominio per permettere l'accesso al tetto soltanto ad incaricati dell'amministratore.

L'area tra le lettere T U V W T è di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare n. 2.

Le unità immobiliari 13 - 26 - 61 - 52 - 70 potranno stendere la biancheria sul bancone dei rispettivi piani nella parte indicata tra le due linee tratteggiate.

Sull'area di uso esclusivo indicata nella allegata planimetria con il n. 85 esiste servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari 1 e 48.

ART. 5°

PROPRIETA' COMUNI IN USO ESCLUSIVO

L'area in cortile, contrassegnata con il numero 85 (ottantacinque) è di proprietà comune ma in uso esclusivo dell'unità immobiliare n. 2 (due).

ART. 6°

DEROGHE A DISTANZE LEGALI

Si fa esplicita deroga a tutte le distanze legali tra le proprietà esclusive e condominiali che formano il Condominio.

ART. 7°ATTRIBUZIONI DELLE SPESE

Sono a carico esclusivo di ciascun proprietario le spese di manutenzione, le spese di imposte e altri oneri relativi alle parti di proprietà da lui possedute.

Le spese previste dall'art. 1123 e segg. del C.C. saranno ripartite tra i proprietari delle singole unità immobiliari nelle proporzioni previste dalle tabelle A - B - C dell'art. 16, del presente regolamento.

Saranno a carico di tutti i proprietari e da suddividersi tra di essi nella proporzione fissata dalla tabella A ogni onere inerente all'intera proprietà comune o per la prestazione di servizi fatto nell'interesse della proprietà nel suo insieme, come eventuali imposte, tasse, spese di amministrazione e assicurazione incendi, e R.C. dell'intero edificio, per la manutenzione delle fognature infine qualunque altra spesa occorrente ad una buona gestione e conservazione dell'immobile nel suo complesso e la manutenzione inerente all'intero fabbricato.

Saranno invece suddivise nella proporzione fissata dalla tabella B - C dell'art. 16, tutte le spese di pulizia e manutenzione ordinarie delle scale.

I L'area indicata nella planimetria allegata con il n. 85, pagherà complessivamente il 15% delle spese per la manutenzione ordinaria, straordinaria e pulizia del cortile.

ART. 8°RIPARTIZIONE SPESE ACQUA

Le spese per l'uso ed i consumi dell'acqua verranno ripartite fra i proprietari in base al numero delle persone occupanti le singole unità immobiliari, per ogni anno di presenza.

Eventuali esercizi commerciali, potranno essere muniti di contatore proprio installato a loro spese, e contribuire in base al consumo effettivo riscontrato.

Annualmente previa verifica, del consumo, l'amministrazione provvederà al conteggio a carico di ogni inquilino.

ART. 9°VINCOLI E OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI E PARTICOLARI

E' espressamente vietato adibire gli alloggi ad uso industriale, officine rumorose, sale da ballo o altro ritrovo di divertimento o passatempo e di fare uso menomante il buon nome che i proprietari intendono assolutamente debba mantenersi nella casa, rinunciando perciò fin d'ora per sè e i successori a quanto il pieno e libero esercizio di proprietà possa avere al riguardo.

E' permesso l'uso per uffici, sede di società, studi professionali, ivi compreso quello di medico.

E' permesso l'affitto degli alloggi ma solo per il loro intero e subordinatamente a tutte le condizioni anzidette e sotto la piena responsabilità del locatore.

E' vietato depositare materiali sui balconi, fiori sulle finestre e sui balconi se non muniti di riparo fisso ed incassati in recipienti adatti ad impedire lo stillicidio, nonchè vasi e fiori sui pianerottoli scale.

E' vietato tenere qualsiasi animale molesto negli stabili.

Non si potranno eseguire opere che comunque possano offendere il decoro e la stabilità dell'edificio, ed arrecare molestia o danno immediato e conseguente, sotto pena di mettere ogni cosa in ripristino a cura dell'amministrazione della casa a spese del trasgressore e con la rifusione di eventuali danni.

Anche nelle parti dello stabile di personale proprietà vale il divieto di fare lavori o novità che possano comunque alterare l'estetica e la simmetria esterna della casa.

Qualsiasi lavoro di tale genere un proprietario voglia fare, dovrà previamente venire approvato dall'amministrazione della casa, che al caso potrà vietarlo o permetterlo sotto tassative prescrizioni (anche valendosi del parere e della sorveglianza di un Tecnico nominato dall'amministratore) specialmente se trattasi di lavori la cui esecuzione possa pregiudicare la stabilità dello edificio e la funzionalità dei servizi.

Ogni proprietario risponderà di guasti arrecati per negligenza ed imprudenza di persone delle quali debba rispondere.

I condomini dovranno uniformarsi, per il godimento della casa, ai regolamenti municipali o altri provvedimenti che fossero emanati dall'Autorità Locale.

Tutti i condomini potranno fare apporre targhe nell'atrio scale o in facciata purchè nello stile e dimensioni stabilite dall'Amministrazione.

Nessun condomino potrà opporsi o pretendere indennizzi, qualora la propria cantina sia, in qualunque tempo, attraversata da condutture elettriche, telefoniche o simili, quali e quante Società erogatrici dovessero collocare nel cantinato o nel sottotetto, per effettuare la distribuzione ai singoli alloggi degli utenti.

ART. 10°

DESTINAZIONI PARTICOLARI

Nelle cantine e nel sottotetto è vietato il deposito di sostanze incendiarie, corrosive od esplosive.

È vietato il lavaggio degli automezzi nell'area condominiale a tutti i condomini. L'assegnatario dell'area in uso esclusivo potrà sostare in cortile con automezzi nell'area a lui assegnata.

[Pertanto è sufficiente l'esclusione a tutti altri]

ART. 11°

INNOVAZIONI

La maggioranza dei condomini può fare tutte le innovazioni dirette al miglioramento od all'uso più comodo o a maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico e che rendano talune parti dello stabile inservibili all'uso anche di un solo condomino.

ART. 12°INNOVAZIONI GRAVOSE E VOLUTTUARIE

Qualora le innovazioni comportino una spesa gravosa o abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio, e constino in opere, manufatti ed impianti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati dal qualsiasi spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita salvo che la maggioranza che l'ha deliberata ed accettata intenda accettarne l'integrale spesa.

Nel caso ^{previsto} ~~previsto~~ dal primo comma i condomini ed i loro aventi causa possono accedere ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera.

ART. 13°ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO

L'intero edificio dovrà essere assicurato contro i danni del fuoco, fulmini, scoppio di gas e per la R.C. verso terzi.

In caso di sinistro totale o parziale dello stabile, l'indennità liquidata dalla società assicuratrice dovrà servire alla ricostruzione del medesimo.

ART. 14°AMMINISTRAZIONE DELLA CASA

L'assemblea generale dei proprietari sarà convocata in via ordinaria entro il 30 aprile di ogni anno per la nomina dell'amministratore e per l'approvazione

del rendiconto dell'esercizio che avrà la durata dal 1° aprile al 31 marzo.

Il rendiconto delle spese sarà sottoposto all'assemblea dei proprietari che dovranno provvedere immediatamente al saldo eventuale.

Dovrà venire convocata in via straordinaria ogni qualvolta la amministrazione lo riterrà opportuno oppure quando ne fosse richiesta da tanti comproprietari che rappresentino almeno un terzo dei millesimi. (334)

Compito dell'amministratore, oltre ai normali compiti dovuti alla sua carica, sarà quello di occuparsi a che la pulizia della casa sia fatta secondo il miglior modo possibile.

Semestralmente i condomini saranno tenuti a versare all'Amministratore una quota delle previste spese per il semestre.

I pagamenti dovranno essere effettuati entro 15 giorni dalla richiesta dello amministratore, trascorso tale periodo decorrerà a carico dell'inadempiente un'indennità di mora del 20% annuo a favore di chi ha esposto.

Tutti i comproprietari saranno tenuti all'osservanza del presente regolamento e delle disposizioni deliberate dall'Assemblea, nei limiti delle maggioranze previste dal C.C.

Per tutto quanto non espressamente previsto sull'assemblea dei condomini, l'amministratore, l'esercizio finanziario, valgono le norme in materia stabilite dal Codice Civile al quale si rimanda.

ART. 15°

AMMINISTRATORE

L'amministratore dovrà essere un tecnico e ricevere il compenso stabilito dall'Assemblea condominiale. L'amministratore sarà coadiuvato nelle sue funzioni da un Consiglio di amministrazione formato da 4 condomini eletti a maggioranza.

ART. 16°

MILLESIMI DI PROPRIETA'

U.I.	PROP. CON.		MILLESIMI SCALE	
	Tabella A		Tabella B	Tabella C
1	-		-	-
2	79.24		-	-
3	10.54		-	-
4	39.26		-	-
5	12.72		-	-
6	12.72		-	-
7	12.00		-	-
8	14.54		28	-
9	14.90		28	-
10	11.63		23	-
11	21.82		45	-
12	18.18		37	-
13	10.54		21	-
14	19.27		39	-
15	19.99		39	-
16	12.72		24	-
17	12.72		24	-
18	12.00		23	-
19-20	19.27		45	-
21	12.72		29	-
22	17.81		42	-
23	10.91		26	-
24	18.18		43	-
26	10.54		25	-
27	19.27		45	-
28	19.99		45	-

MILLESIMI SCALE

PROP. CON.

Tabella A

Tabella B

Tabella C

- pulizia e
manutenzione scale

U.I.	PROPR.	MILLEGIMI	
	Tabella A	Tabella B	Tabella C
29	12.72	29	-
30	12.72	29	-
31	12.00	28	-
32	14.54	33	-
33	22.54	50	-
34	19.27	51	-
35	19.99	51	-
36	12.72	33	-
37	12.72	33	-
38	12.00	32	-
39	13.81	-	-
40	10.18	-	-
41	12.72	-	-
42	12.00	-	-
43	portineria	-	-
44	8.72	-	-
45	14.54	-	-
46	6.18	-	-
47	6.54	-	-
48	6.18	-	-
49	13.81	-	41
50	10.18	-	29
51	12.72	-	37
52	12.00	-	37
53	14.90	-	44
54	14.54	-	44
55	6.18	-	18
56	6.54	-	18
57	6.18	-	18
58	13,81	-	47
59	10.18	-	33
60	12.72	-	43

U.I.	Tabella A	Tabella B	Tabella C
61	12.00	-	43
62	6.18	-	22
63	8.72	-	26
- 64	14.54	-	50
- 65	12.72 ^{27.26}	-	43
- 66	6.18	-	22
67	13.81	-	53
68	10.18	-	37
69	12.72	-	49
70	15.28	-	57
71	14.90	-	57
73	14.54	-	57
74	12.72	-	49
75	6.18	-	26
	<hr/> 1000.00	<hr/> 1000	<hr/> 1000

Sig.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

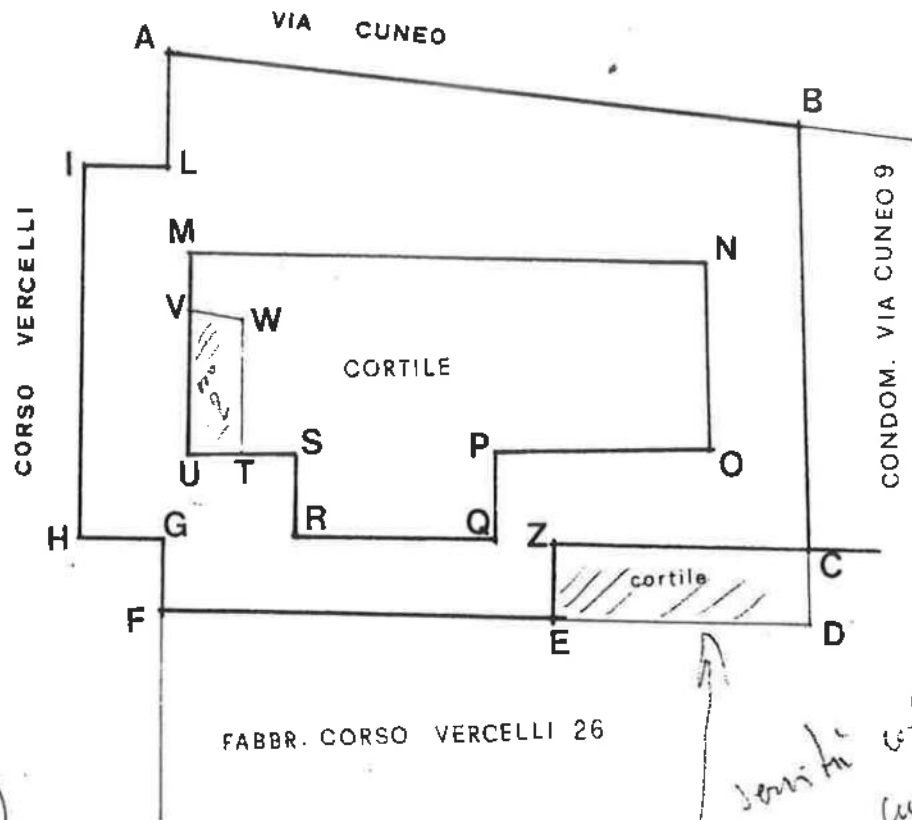
CONDOMINIO IN TORINO
CORSO VERCELLI 28 ANGOLO VIA CUNEO 11

COMUNE DI TORINO

PLANIMETRIA DI IMMOBILE OGGETTO DI COMPRAVENDITA
SCALA 1:200

CORSO VERCELLI 28 ANG. VIA CUNEO 11

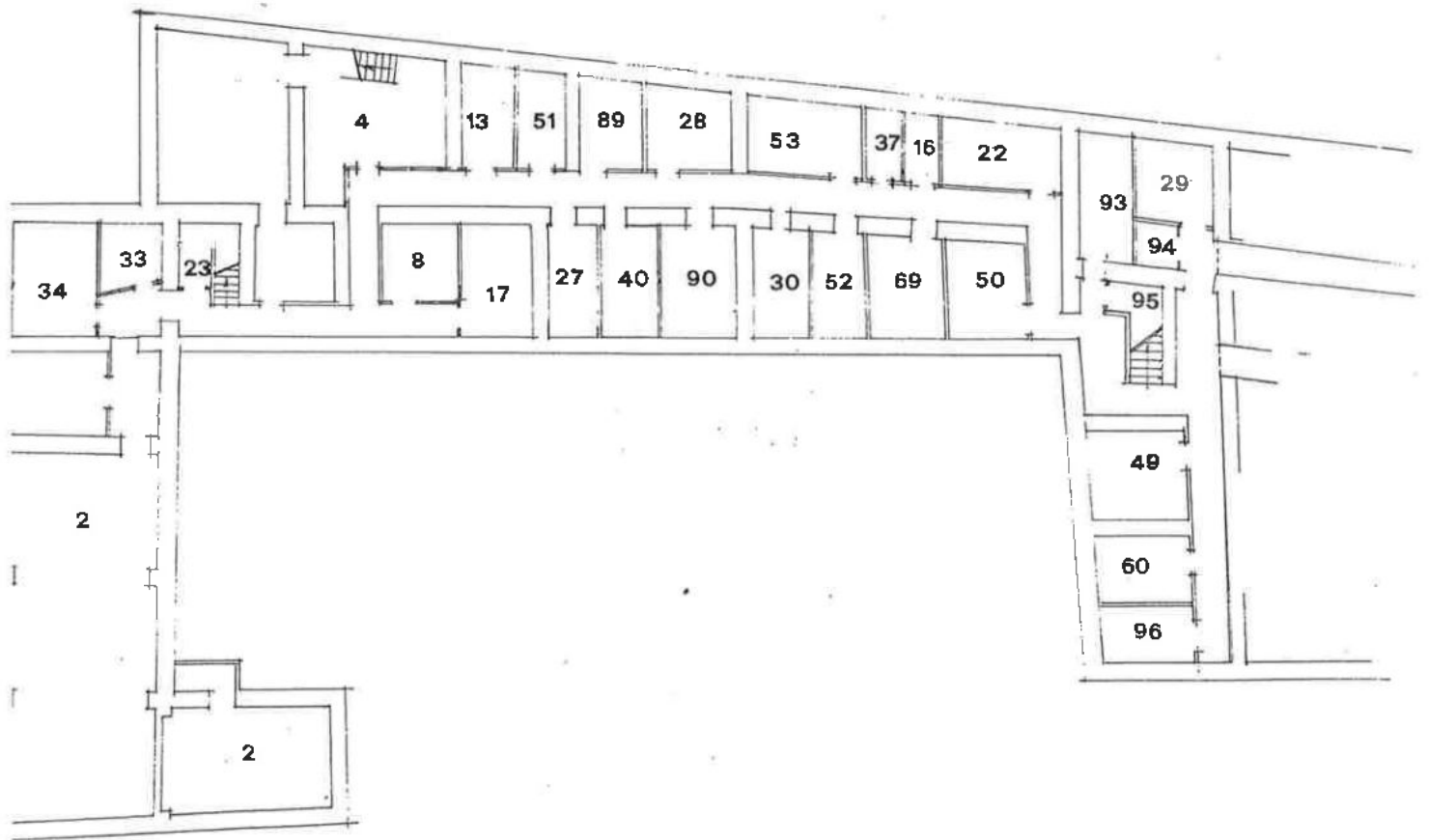
PLANIMETRIA SCALA 1:500



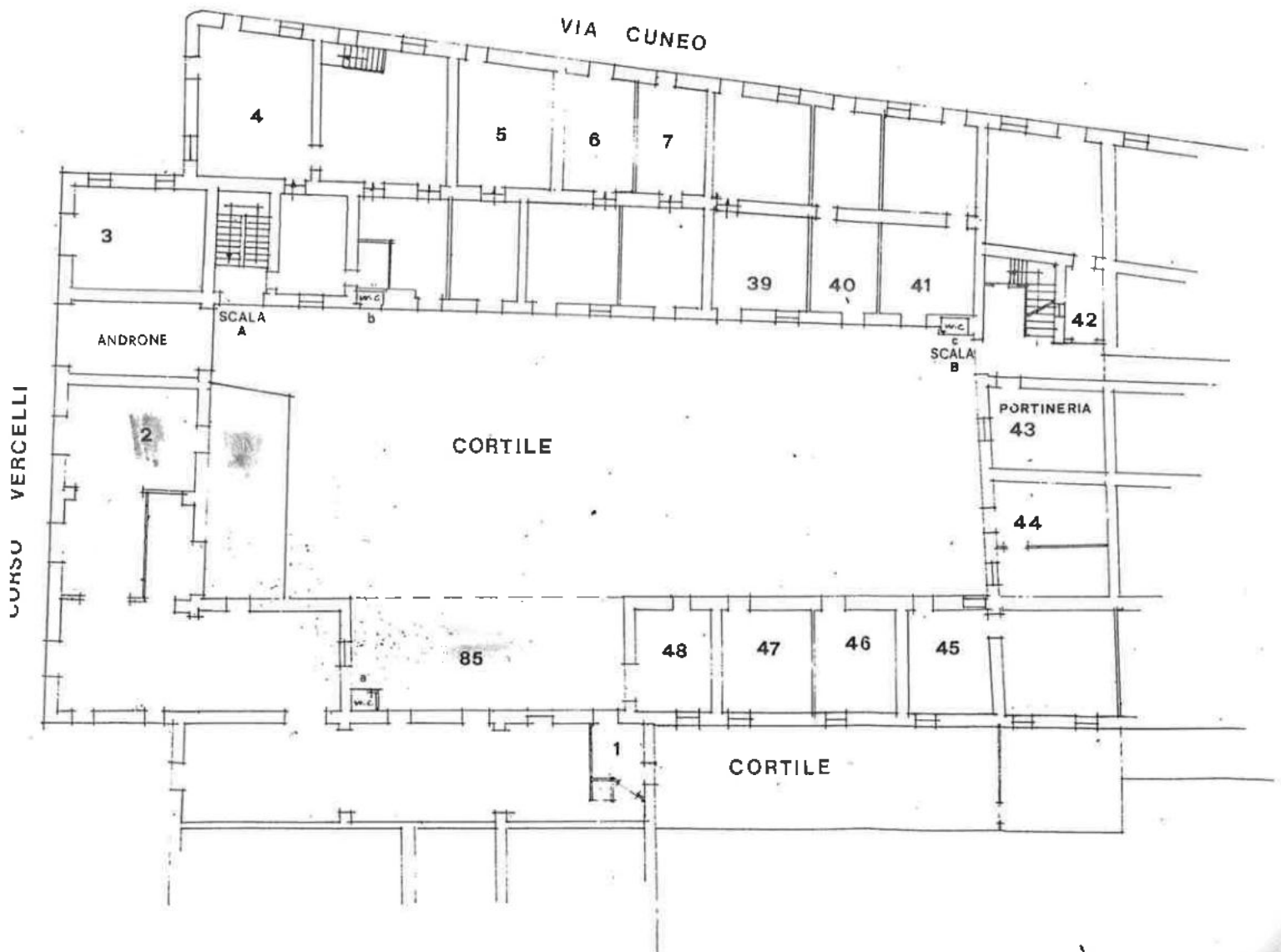
FABBR. CORSO VERCELLI 26

*stanza col
n. 9 v. Cuneo*

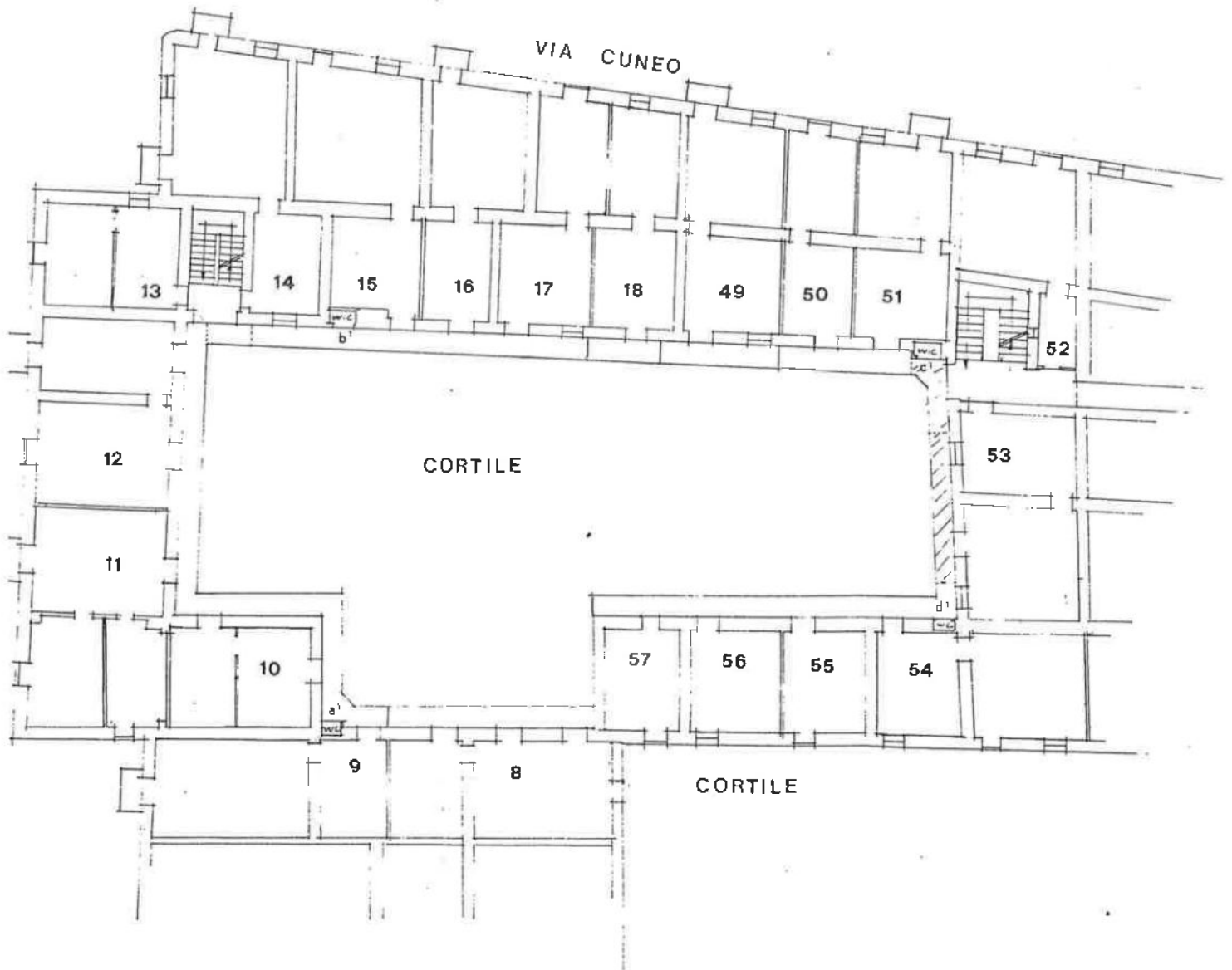
PIANTA PIANO CANTINE



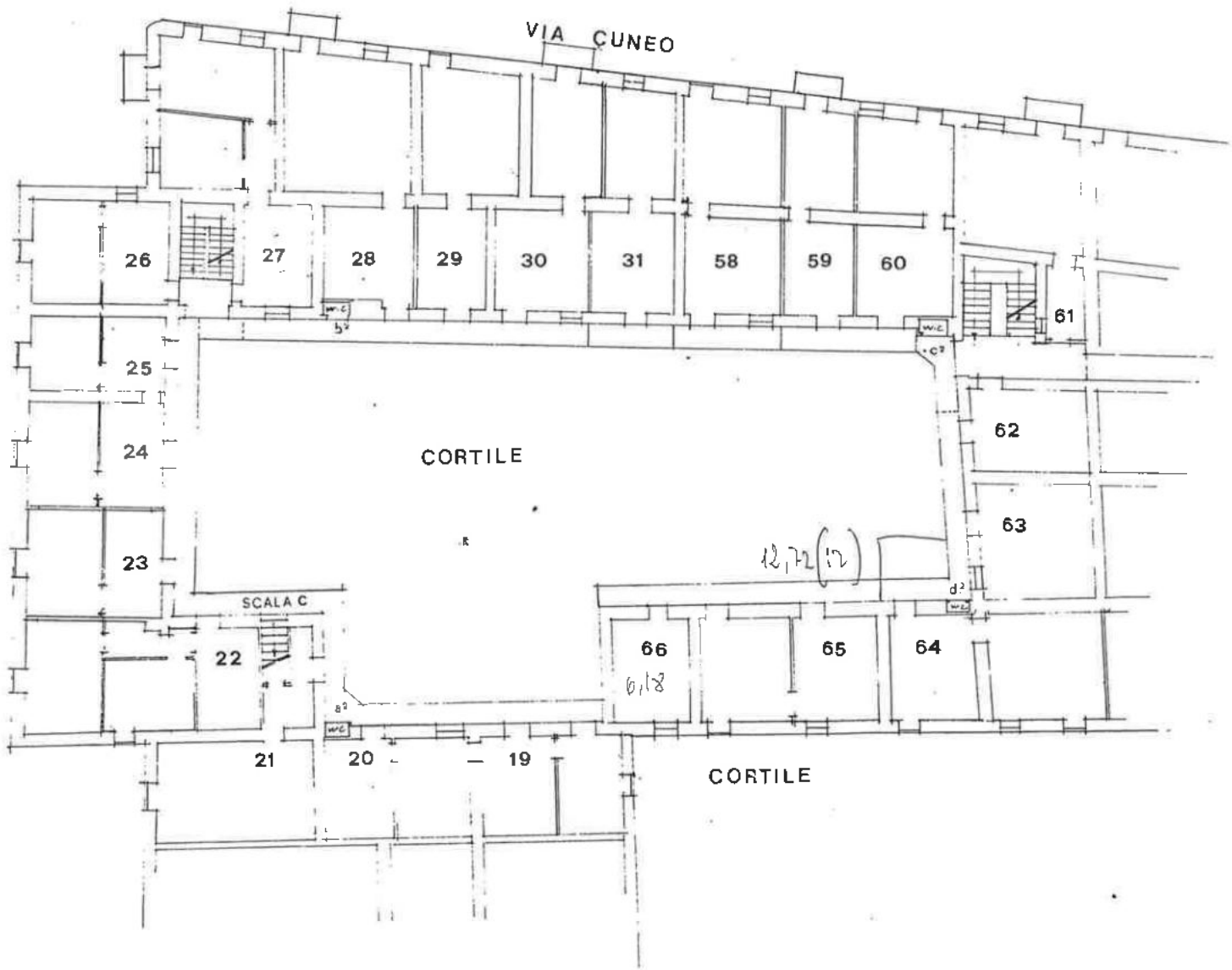
PIANTA PIANO TERRENO



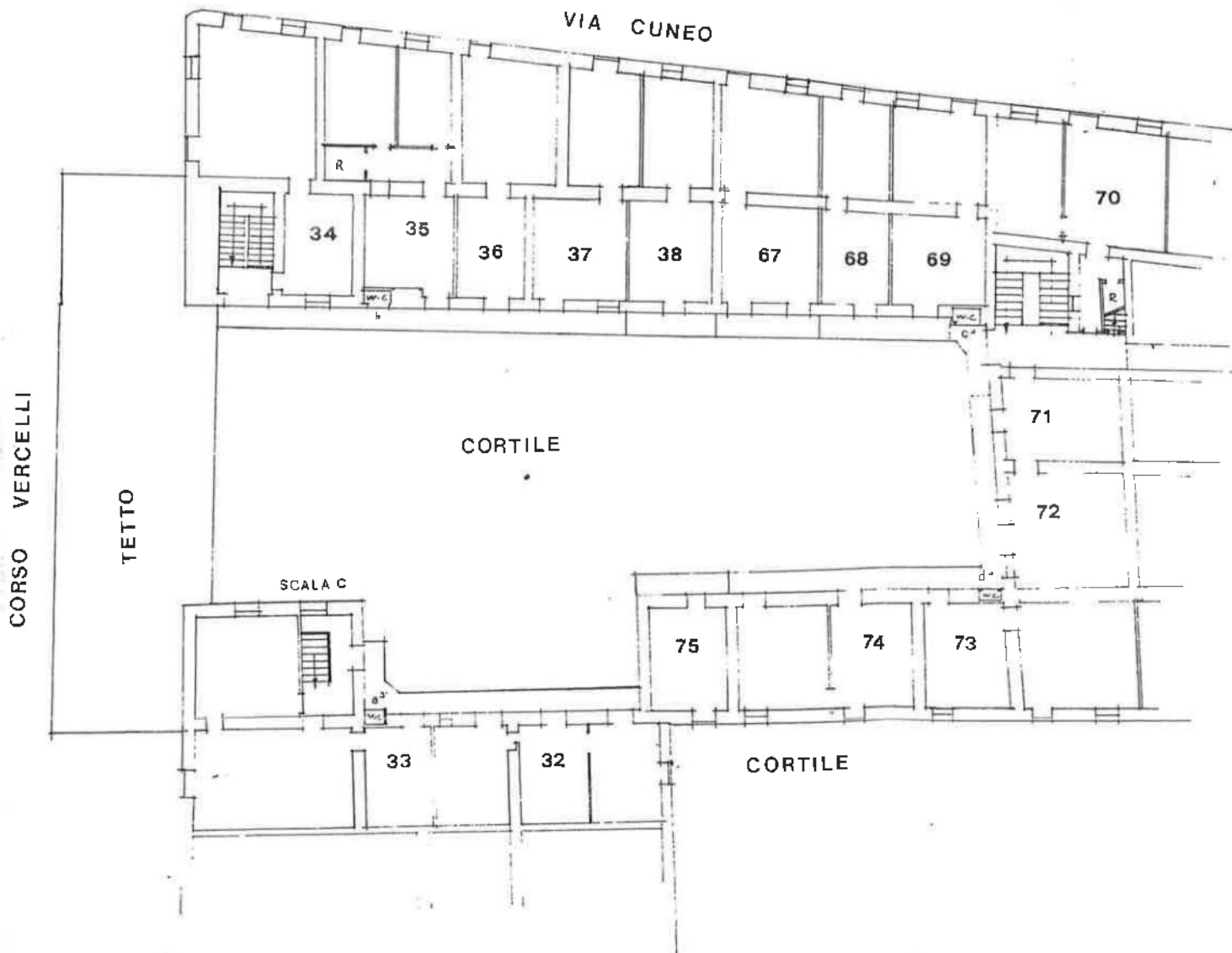
ANTA PIANO PRIMO



ANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

