



S T U D I O T E C N I C O
F R A N C E S C O L O V E C C H I O
G E O M E T R A

ALLEGATO 5
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

via Monte Bianco n. 8 / 10024 – MONCALIERI (TO) – tel.: 345/0580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it – pec: francesco.lovecchio1@geopec.it

C.F.: LVC FNC 91H09 L219 Z – P. IVA: 11277760010

Condominio "VALERIANA"

TORINO

STRADA BERTOLLA N° 19

Regolamento di Condominio

Unità Immobiliare N.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

PREMESSA

PROVENIENZE - USUFRUIMENTO EDIFICATORIO

La "Valeriana s.r.l." in forza degli atti di acquisto notaio Astore del 14.11.1986 repertorio n. 184283/25785 registrato a Torino il 20.11.1986 al n. 59804 e notaio Astore del 30.10.1987 n. 200698/27301 registrato a Torino il 12.11.1987 al n. 14500 si è resa proprietaria dell'appezzamento di terreno sito in Torino Strada Bertolla n. 19.

L'area netta di proprietà condominiale risulta perimetrata dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-A nella planimetria allegata al presente regolamento in scala 1:400 con le sotto indicate concessioni e autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Torino:

- n. 108 del 29.1.1987 (concessione edilizia)
- n. 626 del 26.5.1988 (concessione edilizia)
- n. 1471 del 1.12.1988 (autorizzazione edilizia)
- n. 750 del 29.12.1988 (concessione edilizia)
- n. 89 del 21.3.1989 (permesso fognatura)
- n. 743 del 24.10.1989 (concessione edilizia)
- n. 842 del 24.10.1989 (concessione edilizia)

La "Valeriana s.r.l." ha fatto edificare sul terreno di cui sopra un complesso edilizio con ingresso pedonale e carraio da Strada Bertolla n. 17-A - 19 e 19 bis A, costituito da:

- un fabbricato di civile abitazione censito al civico numero 19 di Strada Bertolla composto da:
 - un piano interrato in cui sono situate le cantine, un magazzino, i locali comuni, i quadri contatori luce, nonché una serie di autorimesse contrassegnate con i numeri da 1 B a 40 B compresi;
- un piano terreno adibito a piano piloty, giardino, gioco bimbi, posti macchina esclusivi ed atrii di ingressi pedonali e carraio;
- quattro piani f.t. adibiti prevalentemente ad abitazione;
- un piano sottotetto adibito a soffitte non abitabili, accessori degli alloggi sottostanti, accessibili dalla scala esterna.

Il complesso immobiliare è censito al N.C.E.U. alla partita 240464 F. 22 n. 628 dal sub. 1 al sub. 74 compresi.

Corredano il regolamento di condominio, per farne parte integrante, una planimetria generale della proprietà in scala 1:400 ed una serie di planimetrie relative alle unità immobiliari in scala 1:200 raffiguranti:

- pianta piano interrato;
- pianta piano terreno (1° f.t.);
- pianta piano primo (2° f.t.);
- pianta piano secondo (3° f.t.);
- pianta piano terzo (4° f.t.);
- pianta piano quarto (5° f.t.);
- pianta piano sottotetto (6° f.t.).

Tali planimetrie hanno un valore puramente indicativo e pertanto nessuna eccezione potrà essere opposta dai condomini in merito ad eventuali differenze che si dovessero riscontrare tra lo stato di fatto in cui si trovano le diverse unità immobiliari e le piante in esse rappresentate.

Il complesso è posto alle seguenti coerenze:

Strada Bertolla, proprietà Sereno Regis, proprietà Vassallo od aventi causa, proprietà distributore Total od aventi causa, proprietà Chiappino od aventi causa, proprietà Portiglia od aventi causa e proprietà Valeriana s.r.l.

Il presente regolamento di condominio è obbligatorio e vincolante a tutti gli effetti per tutti i condomini del complesso, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo e, per quanto di ragione, per i loro eventuali locatari ed esso formerà parte integrante e sostanziale di tutti gli atti di trasferimento delle unità immobiliari componenti il complesso e sarà integralmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino.

ART. 1 - PARTI COMUNI

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini tutte quelle parti, locali, cose, impianti degli edifici che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

A) Sono comuni indivisibili e separatamente inalienabili tra tutti i condomini del complesso nelle seguenti proporzioni:

850/1000 per i proprietari delle unità immobiliari di civile abitazione, da suddividersi tra le singole unità immobiliari in base alle rispettive quote di proprietà di cui alla tabella millesimale "A" allegata;

150/1000 per i proprietari delle autorimesse private e del magazzino da suddividersi fra i singoli locali in base alle rispettive quote di cui alla tabella millesimale "C" allegata.

A) L'area su cui sorge il fabbricato e meglio tutto il terreno costituente il sedime del fabbricato e l'area scoperta il tutto rappresentato nella planimetria in scala 1:400 contenuta nel disegno allegato all'atto di statuizione del presente regolamento di condominio;

b) le fondazioni, le strutture portanti di sostegno della soletta cortile nonché la soletta medesima;

c) l'impianto elettrico nella parte di distribuzione generale;

d) le recinzioni, il cancello pedonale ed i cancelli carrai;

e) la rete di fognatura bianca e nera per la parte di uso comune;

f) i giardini e le aree destinate alla ricreazione e sosta dei bimbi e degli adulti;

g) tutti quegli altri eventuali manufatti che servono all'uso o godimento comune dell'intero complesso.

B) Sono comuni indivisibili e separatamente inalienabili fra i soli condomini proprietari delle unità immobiliari di civile abitazione, in base alle rispettive quote di proprietà di cui alla tabella millesimale "A" allegata:

a) le fondazioni, le strutture portanti dello stabile, il tetto e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato di civile abitazione, nonché i muri d'ambito perimetrali, le murature interne ed esterne, esclusi i divisori fra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli alloggi e i divisori tra alloggi contigui che sono di proprietà comune tra i proprietari delle unità immobiliari contigue stesse;

b) le canne fumarie, gli impianti elettrici e di forza motrice, l'impianto acqua, la rete di fognatura sino agli attacchi con le proprietà individuali;

c) gli androni, le scale, i corridoi delle cantine, le opere decorative, gli impianti, gli infissi ed i serramenti di uso comune (vano scale e degli atrii d'ingresso del piano piloti);

d) i locali occupati dagli impianti di servizio del fabbricato (quadri luce - quadri SIP ecc.);

e) è considerato bene comune dei condomini anche l'estetica delle facciate sia verso via che verso cortile in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva dei singoli condomini, quali i balconi, gli infissi, le ringhiere, le tapparelle;

f) gli impianti di ascensore sono di proprietà comune dei singoli condomini che se ne servono secondo la speciale tabella millesimale "B" allegata al presente regolamento. Tale tabella esprime sia le quote di comproprietà dell'impianto di ciascun condomino sia l'entità della partecipazione alle spese di qualunque genere, ivi compresa la ricostruzione dell'impianto a cui ciascun condomino proprietario è obbligato, il tutto come all'articolo 7 punto 2.

C) Sono comuni, indivisibili e separatamente inalienabili fra i soli condomini proprietari del magazzino e delle autorimesse private in base alla tabella "C" allegata:

- a) le fondazioni e le murature contro terra;
- b) l'impianto elettrico e l'impianto antiincendio;
- c) le scale adibite ad uscita di sicurezza da parte dei VV.FF.

ART. 2 - USO DELLE PARTI COMUNI

2.1 - Cortili, aree e spazi comuni

- L'uso dei cortili è comune, per cui ciascun condomino può servirsene purché non ne alteri la destinazione, non arrechi danni, né impedisca ad altri condomini l'uso;
- nessuno può usare il cortile in modo da limitare il transito, la sosta e l'uso ad altri condomini;
- l'accesso al cortile è interdetto ai mezzi aventi carico superiore a quattro tonnellate per asse;
- l'accesso al parcheggio soprastante il basso fabbricato è tassativamente vietato ai mezzi aventi peso totale compreso il carico superiore a 1,5 tonnellate;
- nessuno ha diritto di servirsi dei cortili e degli spazi esterni, con sosta, anche momentanea, di veicoli e autoveicoli, impedendo altresì il soddisfacimento dell'esigenza del libero passaggio e l'accesso alla via pubblica ad altre persone;
- parimenti nessun condomino può occupare parte del cortile stabilmente, con veicoli e autoveicoli o cose che mutino la destinazione degli stessi cortili o che procurino limitazione al godimento agli altri condomini;
- il condomino non può parimenti mettere vasi di fiori o piante esternamente nei vani scale, negli androncini, nei cortili;
- è vietato altresì occupare le aree condominiali per riparare e lavare veicoli, autoveicoli, per installare ricoveri o recinti per cani e altri animali domestici e da cortile, per depositare bauli, mobili, ecc., che comunque possano diminuire anche occasionalmente il decoro del caseggiato, la decenza e la pulizia delle parti comuni, nonché la tranquillità degli altri abitanti.

L'eventuale sosta di autoveicoli per traslochi e carico/scarico merci dovrà essere limitata al tempo strettamente necessario per compiere dette operazioni.

- Le autorimesse contrassegnate con i numeri dal 23 B al 40 B compreso dovranno servirsi esclusivamente del cancello carraio e dell'accesso sito in Strada Bertolla n. 19 bis/A;
- il posto auto comune contrassegnato con il n. 17 dovrà essere sempre libero e sgombero e potrà solo essere occupato provvisoriamente in caso di emergenza (autoambulanze, VV.FF., mezzi di ditte autorizzate a riparazioni delle parti comuni del fabbricato).

2.2 - Servitù interne del condominio

Nessun condomino può opporsi o comunque pretendere indennizzi, qualora, in qualunque tempo, si rendesse necessario l'attraversamento delle cantine o dei box di sua proprietà con condutture elettriche, telefoniche, cavi, tubazioni, condotte di scolo delle acque bianche e nere nonché tubi di adduzione dell'acqua e simili, quali e quanti si dovessero collocare, anche da parte delle società erogatrici, allo scopo di effettuare la distribuzione ai singoli alloggi o ad altri locali del condominio stesso.

Restano inoltre costituite le servitù per il passaggio attraverso le cantine, in via sotterranea e a muro, delle tubazioni di fognatura, acquedotto, cavi elettrici, telefonici e simili.

2.3 - Antenna TV - Targhe

Nel fabbricato di civile abitazione è predisposta antenna televisiva per la ricezione dei programmi TV e pertanto i condomini proprietari, nonché i loro eventuali locatari, sono obbligati a servirsi di detta antenna essendo tassativamente vietato l'impianto di antenne particolari radio, televisive e ricetrasmittenti, sia a balcone che sul tetto, ovvero in qualunque posizione all'interno del perimetro condominiale.

È consentita l'apposizione di targhe ai lati dei portoncini di ingresso purché di tipo unico e di misure standardizzate, che dovranno preventivamente essere sottoposte al benestare dell'amministratore e dovranno altresì ottenere l'autorizzazione del Comune di Torino, a cura e spese della parte interessata, salvo casi di imposizione da parte delle Autorità Comunali, Regioni o Statali.

2.4 - Uso delle parti e locali comuni

L'uso delle parti e dei locali comuni del complesso edilizio è consentito indistintamente ai condomini di tutto il fabbricato. Le chiavi dei locali comuni dovranno essere in dotazione esclusivamente ai consiglieri ed all'amministratore che le metteranno a disposizione dei condomini in caso di richiesta.

2.5 - Uso del magazzino

L'unità immobiliare sita al piano interrato contrassegnata con il n. 1 M sarà destinata a magazzino con l'obbligo per il proprietario e suoi aventi causa ad utilizzarla esclusivamente ad uso magazzino con divieto in modo assoluto a depositi di materiali nocivi, pericolosi ed infiammabili e che diano luogo a cattive esalazioni.

L'unità immobiliare in oggetto potrà utilizzare l'accesso sia da Strada Bertolla n. civico 17/A e 19 bis/A.

2.6 - Uso delle autorimesse

L'uso delle autorimesse, le quali costituiscono proprietà esclusive di singoli condomini aventi titolo, è riservato ai proprietari delle stesse, con l'osservanza delle norme di cui al presente regolamento per quanto applicabili.

- L'accesso pedonale e carraio alle autorimesse dovrà avvenire esclusivamente nel seguente modo:
- per le autorimesse contrassegnate dal n. 1 B al n. 22 B compreso da Strada Bertolla n. civico 17/A e 19 bis/A.
 - per le autorimesse contrassegnate dal n. 23 al n. 40 B compreso da Strada Bertolla n. civico 19 bis/A.

2.7 - Animali da compagnia

È permesso tenere animali da compagnia nei singoli appartamenti. Tale permesso è subordinato al senso di responsabilità dei singoli proprietari di animali.

Entro il perimetro della proprietà condominiale i cani dovranno essere tenuti al guinzaglio.

Il permesso potrà essere revocato dall'amministratore del condominio, senza speciale formalità, qualora detti animali arrechino disturbo agli altri condomini.

2.8 - Uso degli ascensori

È assolutamente vietato l'uso degli ascensori per il trasporto di persone oltre il numero consentito, di materiali che possano danneggiare gli apparecchi, di mobili ed elettrodomestici, nonché di animali domestici. Il divieto è assoluto per bambini di età inferiore a 12 anni non accompagnati da persone adulte.

Ai trasgressori sarà richiesto il risarcimento del danno procurato e saranno applicate le sanzioni pecuniarie nonché la diffida dell'amministratore condominiale.

2.9 - Armonia, conservazione e rispetto della composizione architettonica

È vietato in modo tassativo:

- 1) stendere la biancheria sui balconi verso il lato ingresso pedonale.
La biancheria deve essere stesa sugli appositi sostegni ancorati al balcone lato giardino e gioco bimbi, con l'avvertenza di evitare lo stillicidio e pertanto dovrà essere stesa ben centrifugata.
Per la collocazione di mobiletti, comunque non antiestetici, sui balconi è richiesto il benestare dell'amministratore e ottenuto il benestare dovranno essere uniformati sia nel colore che nella fattura;
- 2) collocare tende, compresi nylon, ai balconi di tipo e colore diversi da quelli approvati dall'assemblea condominiale;
- 3) collocare in opera verande di qualsiasi tipo fisso o mobile, nonché inferriate e cancelli riducibili;
- 4) collocare vasi sui balconi se non muniti di sottovasi che ne impediscano lo stillicidio e con contenitori di protezione per quelli agganciati al mancorrente;

- 5) giocare a palla nei cortili e nei giardini e nelle aree di manovra delle autorimesse e dei posti macchina.

Il gioco della palla è consentito esclusivamente nell'area destinata al gioco bimbi e contrassegnata con le lettere N-T-U-I-L-M-N nella planimetria allegata.

- 6) parcheggiare autovetture-cicli e motocicli negli spazi di manovra dei locali autorimesse;
- 7) circolare con cicli e motocicli nell'area destinata agli atri d'ingresso (pavimentazione in granito del piano piloty);
- 8) produrre rumori o suoni tali che possano arrecare disturbo o molestia ai condomini, dalle ore 22 della sera alle ore 8 del mattino, e dalle ore 13 alle ore 16 pomeridiane;
- 9) gettare dai balconi immondizie e residui di pulizia.

L'uso dei cortili e delle zone ricreative è consentito:

- a) da aprile a settembre dalle ore 8 alle ore 12 e dalle ore 16 alle ore 22;
- b) da ottobre a marzo dalle ore 9 alle ore 12 e dalle ore 15 alle ore 18.

Sono vietati rumori, schiamazzi e giochi in periodi del giorno non compresi negli orari indicati.

L'utilizzazione degli attrezzi sportivi e giochi dei bambini è vietata senza la presenza di persone adulte e responsabili.

2.10 - Divieti

È vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzioni, aperture di porte, finestre e simili, modifiche alle tubazioni), senza preventivo avviso all'amministratore il quale entro dieci giorni dall'avviso se lo riterrà opportuno potrà intimare, solo per ciò che riguarda le parti comuni, la sospensione dei lavori, e convocare l'assemblea per decidere.

È vietato eseguire riparazioni delle parti comuni e impianti se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi il condomino dovrà notificare gli estremi della intrapresa opera o riparazione all'amministratore ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori da parte della assemblea.

È vietato adibire le cantine ad ogni altro uso che non sia quello di deposito ripostiglio per le unità immobiliari di cui fanno parte, con esclusione dei materiali pericolosi ed infiammabili.

L'occupazione delle cose comuni è tuttavia eccezionalmente ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti o ai locali dei singoli condomini, nel qual caso essa deve essere autorizzata in forma scritta dall'amministratore e deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile, non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini. I proprietari degli appartamenti non potranno alienare né affittare a persone estranee al condominio le cantine di loro proprietà e le soffitte senza alienare o affittare l'intero alloggio.

2.11 - Operazioni consentite

È consentito battere tappeti, materassi, abiti e simili dalle ore 7,30 alle ore 10 antimeridiane nel seguente modo:

- per gli alloggi d'angolo contrassegnati con i n. 1-5-9-13 sulla testata del balcone verso Strada Bertolla;
- per gli alloggi d'angolo contrassegnati con i n. 4-8-12-16 sulla testata del balcone verso Strada S. Mauro (distributore Total);
- per gli alloggi centrali contrassegnati con i n. 2-3-6-7-10-11-14-15 verso lato giardino e gioco bimbi.

2.12 - Sanzioni

A carico di eventuali trasgressori delle norme statuite ai commi 2.1 - 2.6 - 2.8 - 2.9 del presente regolamento di condominio, saranno comminate sanzioni pecuniarie pari all'importo di L. 10.000 (diecimila) caduna, rivedibile annualmente dall'assemblea del condominio, fatta salva ogni più ampia responsabilità civile e penale.

Tale sanzione sarà applicata dall'amministratore con semplice notificazione scritta all'interessato, senza bisogno di altra formalità amministrativa o legale.

ART. 3 USI ESCLUSIVI - PROPRIETÀ PARTICOLARI

— Non costituiscono parti comuni i posti macchina distinti nella planimetria con i numeri compresi da 1 a 16 il cui abbinamento con gli alloggi, dei quali sono rispettivamente accessori è riportato nella tabella seguente:

ALLOGGIO	POSTO AUTO
1	11
2	12
3	8
4	10
5	13
6	14
7	7
8	9
9	15
10	16
11	5
12	6
13	1
14	2
15	3
16	4

I posti macchina distinti nella planimetria e demarcati al suolo, possono essere occupati da qualsiasi tipo di veicolo, purché la proiezione a terra della sua sagoma non fuoriesca dallo spazio delimitato.

È vietata l'occupazione abusiva dei posti macchina da parte di altri condomini o inquilini.

Le suddette pertinenze dell'appartamento non potranno essere alienate o affittate separatamente a terzi non condomini senza alienare od affittare l'intero alloggio.

ART. 4 - INNOVAZIONI

I condomini con la speciale maggioranza indicata alle tabelle lettere "A" e "C" - articolo 11 n. 2 possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al miglior rendimento delle cose comuni. Sono però vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza statica dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condominio.

Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario o consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

In tale ipotesi i condomini ed i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione (contribuendo nelle spese di esecuzione computate al valore attuale, pro-quota millesimale e di manutenzione dell'opera). Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportare integralmente la spesa. Le norme contenute nel presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le spese straordinarie di conservazione restauro o ricostruzione delle parti e impianti comuni per le quali non è ammissibile per la minoranza dissidente sottrarsi al contributo adducendo la voluttuarietà e la gravosità.

Per le innovazioni si debbono intendere quelle opere nuove, impianti, o manufatti prima inesistenti che mutano la consistenza e la destinazione delle parti comuni; sono innovazioni utili quelle che migliorano l'utilizzazione delle parti o impianti comuni, sono innovazioni voluttuarie quelle che attengono soltanto al decoro; sono innovazioni vietate quelle che interessano anche indirettamente la struttura portante di cemento armato o che pregiudichino i diritti anche di un solo condomino.

Sono innovazioni suscettibili di godimento separato quelle che possono essere poste al servizio anche di una sola parte dei condomini.

ART. 5 - ASSICURAZIONE DELLO STABILE

L'intero stabile è e deve restare assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas e della responsabilità civile verso terzi.

Il capitale da assicurare dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni del valore dello stabile stesso.

L'indennità liquidata in caso di sinistro deve essere reimpiegata, salvo il disposto dell'articolo seguente, nella ricostruzione delle parti dell'edificio sinistrato e ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condomini dovranno concorrere secondo il valore delle rispettive proprietà ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate o distrutte. Un perito scelto dall'assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura del contributo relativo all'integrazione delle medesime. L'eventuale eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni, sarà distribuita fra i partecipanti secondo il valore in millesimi delle rispettive proprietà.

ART. 6 - PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i 3/4 del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione delle medesime.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio, è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo il caso in cui egli preferisca cedere i suoi diritti a determinati condomini.

ART. 7 - RIPARTIZIONI SPESE COMUNI

Le spese di amministrazione riguardanti l'intero complesso saranno ripartite nel rapporto stabilito all'articolo 1 - comma A).

In egual modo saranno ripartite le spese di assicurazione ed in genere le spese di tutte le parti ed impianti di uso comune e promiscuo a tutti i condomini dell'intero complesso specificatamente indicato al surrichiamato art. 1 - comma A).

Le spese riguardanti i tetti, le tinteggiature, manutenzione, ricostruzione, i restauri, pulizie e tinteggiature facciate, escluse le verniciature di ringhiere e balconi in quanto di proprietà esclusiva, e tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione ed innovazione di parti ed impianti comuni ai fabbricati di civile abitazione, saranno ripartite fra i condomini di questi in base alle rispettive quote di proprietà, tabella "A".

7.1 - Spese relative al consumo dell'acqua - illuminazione esterna giardino

Le spese relative al consumo dell'acqua potabile saranno ripartite tra gli utenti pro-capite, in base al numero delle persone occupanti le singole unità immobiliari.

Sarà cura dell'amministratore stabilire equamente eventuali maggiorazioni per quei condomini che per necessità di lavoro ed altre attività, fossero obbligati ad un maggior consumo.

Le quote delle spese afferenti:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria dei cortili, delle aree verdi e delle aree attrezzate per giochi;

- b) l'illuminazione delle parti comuni quali: atrii, vani scale, corridoi cantine, viali carrai e pedonali, compresi i piani inclinati per l'accesso ai garages;
- c) l'innaffiamento dei giardini comuni saranno a carico di tutti i condomini e verranno ripartite in base al rapporto stabilito all'articolo 1 - comma A).

7.2 - Spese relative agli ascensori

L'impianto di ascensore è cosa comune di proprietà dei soli condomini dello stabile e della scala che lo utilizzano e di conseguenza le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione vanno suddivise in base alla tabella "B" allegata al presente regolamento.

Nessuno dei comproprietari dell'impianto di ascensore può sottrarsi alla contribuzione delle spese sopra specificate, neppure con definitiva rinuncia all'uso dell'ascensore stesso.

L'immediata riparazione dei guasti e l'adempimento delle eventuali prescrizioni dell'E.N.P.I., anche se comporta sostituzioni di parti dell'impianto, è obbligatoria per tutti i comproprietari.

7.3 - Spese e tasse relative alle fognature

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria sia straordinaria nonché le imposte relative alle fognature bianche e nere, saranno ripartite tra il fabbricato di civile abitazione e le autorimesse private nelle proporzioni di cui all'articolo 1 comma A) e nell'ambito di dette proporzioni saranno ripartite in base alle singole quote millesimali di proprietà.

7.4 - Spese relative alla soletta cortile - giardino

Le spese relative alla manutenzione straordinaria della soletta cortile - giardino nonché al rifacimento dell'impermeabilizzazione e sistemazione giardino per vetustà saranno a carico:

- per 2/3 saranno ripartite nelle proporzioni indicate all'articolo 1 comma A)
- per 1/3 saranno a carico delle autorimesse e del magazzino sottostanti e suddivise in base alle rispettive quote millesimali di proprietà (tabella "C")

7.5 - Spese relative ai locali nel sottosuolo del cortile - giardino

Le spese facenti carico al complesso dei locali ad uso autorimesse private e magazzino saranno a carico dei medesimi in base ai millesimi di proprietà tabella "C".

Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del cancello pedonale e dei cancelli carrai, saranno ripartite nelle proporzioni indicate all'art. 1 comma A)

7.6 - Spese relative alle canne di scarico

Le spese relative alla manutenzione e ricostruzione delle canne di scarico delle acque bianche e nere verranno ripartite in base all'art. 1 comma A).

7.7 - Spese manutenzione e riscaldamento

Le spese afferenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione dell'impianto di riscaldamento, essendo a carattere individuale, saranno a carico di ciascuna unità immobiliare. È fatto obbligo a ciascun condomino di mantenere la temperatura interna degli appartamenti di loro proprietà non inferiore a + 5 gradi centigradi.

7.8 - Maggiorazione della quota spese

Nel caso di uffici, studi e simili destinazioni di talune unità immobiliari, è facoltà dell'amministratore di maggiorare le quote spese, quota ascensori, pulizia scale per tali unità immobiliari in conseguenza di maggiori oneri comportati dall'afflusso di pubblico rispetto a quello normale dell'abitazione privata.

La maggiorazione effettuata andrà ad imputarsi a favore delle quote degli altri condomini in proporzione alle rispettive competenze millesimali.

7.9 - Spese individuali

Saranno a carico di ogni condomino:

- le imposte, tasse e contributi, canoni vari che venissero a gravare sui locali di sua proprietà;

- le spese inerenti alla manutenzione della parte interna dei locali di sua proprietà e più precisamente agli impianti idraulici, ai pavimenti, agli apparecchi sanitari, ai serramenti interni ed esterni, ecc.;
- la tinteggiatura delle ringhiere dei balconi e dei serramenti esterni, la quale dovrà essere approvata dall'assemblea dei condomini seguendo un concetto di uniformità estetica;
- ogni condomino è tenuto ad eseguire nella sua proprietà quelle riparazioni che se trascurate potrebbero pregiudicare gli altri compromettendo la sicurezza delle persone e delle cose. Egli, a richiesta dell'amministratore, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda con i dovuti riguardi, ad ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire nelle parti comuni dell'edificio e nell'interesse del condominio dei singoli condomini, salvo il diritto di rivalsa dei danni.

ART. 8 - DESTINAZIONE DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI

È vietata la destinazione degli appartamenti ad uso diverso dall'abitazione o da ufficio-studio professionale.

È vietato destinare l'appartamento ad uso di commerci o industrie, gabinetti di cura o ambulatori di malattie contagiose, ambulatori veterinari o depositi di merci, laboratori, scuola di ballo o di ginnastica, circoli politici o ricreativi o farne uso contrario alla buona morale e al buon nome del condominio.

Ciascun condomino è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio ai sensi dell'art. 2049 C.C.

ART. 9 - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Gli organi di amministrazione e rappresentanza del condominio sono:

- l'amministratore
- l'assemblea
- il consiglio dei condomini.

L'amministratore è nominato dall'assemblea e può essere scelto anche tra estranei al condominio.

La "Società Valeriana s.r.l." si riserva la nomina per il primo esercizio ordinario.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea per giusta causa.

L'amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al successore ed in mancanza al Consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o dalla revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

9.1 - Doveri e potere dell'amministratore

L'amministratore deve:

- eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini;
- curare l'osservanza del regolamento di condominio con ampi poteri di decidere tutte le azioni che si rendessero necessarie sentito il parere del consiglio di condominio o dell'assemblea;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune al fine di assicurare il miglior godimento a tutti i condomini;
- compiere tutti gli atti conservativi inerenti le parti comuni;
- rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni ed il rispetto del regolamento sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;
- ordinare i lavori di manutenzione straordinaria che rivestono carattere di urgente necessità con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, delle copie dei titoli di acquisto dei singoli condomini;

- al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;
- predisporre ogni gestione annuale che ha inizio il primo gennaio di ogni anno un progetto preventivo dettagliato in ogni singola voce accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino; detto progetto preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; tale approvazione darà titolo all'amministratore per agire nei confronti dei condomini morosi;
- presentare all'assemblea per l'approvazione entro 90 giorni dal termine di ogni esercizio annuale il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude il 31 dicembre di ogni anno;
- collaudare e verificare o far collaudare e verificare con l'intervento del consiglio dei condomini prima di effettuare i pagamenti tutti gli eventuali lavori manufatti o forniture;
- derimere, se possibile, le eventuali divergenze fra i condomini.

9.2 - Fondo di riserva e sua amministrazione

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria urgente, di ogni esigenza, spesa speciale e imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento di contributi ordinari; l'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

ART. 10 - CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il Consiglio di condominio è composto da almeno due membri ed ha il compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni, di effettuare semestralmente la revisione dei conti.

I consiglieri vengono eletti dall'assemblea ordinaria annuale e devono essere scelti fra i condomini.

Delle decisioni del consiglio di condominio che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni viene redatto un processo verbale in apposito libro.

ART. 11 - ASSEMBLEE

L'Assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona designata per iscritto dagli altri comproprietari pro-indiviso. Ogni condomino può delegare e rappresentarlo in assemblea, un altro condomino, un suo familiare o altra persona.

È illegale la delega a terzi da parte del delegato.

La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce. I condomini si impegnano a non conferire più di tre deleghe alla stessa persona e a non conferire deleghe all'amministratore.

11.1 - Convocazioni

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 90 (novanta) giorni dal termine della gestione, mentre qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore di sua iniziativa, e dietro richiesta scritta e motivata di almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio, convocherà l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invito a tutti i condomini mediante lettera raccomandata. L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con il dettaglio degli argomenti da discutere.

Nell'ordine del giorno non può essere inclusa la voce "varie ed eventuali" perché improduttiva di effetti.

L'invito deve pervenire al domicilio di ciascun condomino almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea. Non può infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito quanto il condominio non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio almeno dieci giorni prima dell'assemblea all'amministratore.

Ogni volta l'assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno.

Il presidente chiama uno dei presenti o l'amministratore a fungergli da segretario al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

11.2 - Validità delle delibere

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'edificio. Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

- a) le delibere concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore; le liti giudiziarie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore; la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie ivi compresi i restauri, rifacimenti e verniciatura di ogni parte delle facciate (anche per gli infissi di proprietà esclusiva che interessano l'estetica dell'edificio) che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;
- b) le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose o degli impianti o servizi comuni, la costruzione di nuovi impianti o l'attivazione di servizi nuovi che devono essere approvati con la maggioranza dei condomini, di almeno due terzi del valore dell'edificio;
- c) le delibere concernenti modifiche al presente regolamento devono essere adottate con l'unanimità del concorso di tutti i condomini e per atto scritto da registrare e trascrivere;
- d) le delibere concernenti il servizio dell'ascensore andranno in ogni caso prese a maggioranza degli intervenuti e del valore rappresentato in assemblea, calcolato in base alla speciale tabella di proprietà di tale impianto.

11.3 - Limiti e poteri dell'assemblea

La competenza dell'assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione delle parti comuni; l'assemblea non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno, non può dettare divieti nell'uso delle proprietà esclusive che non siano previsti dal presente regolamento.

11.4 - Verbale dell'assemblea

Nel libro dei verbali deve essere trascritto a cura del segretario quanto segue:

- 1) il luogo, ora di inizio e termine, ordine del giorno dell'assemblea
- 2) elenco degli intervenuti di persona o per delega e rispettive quote millesimali;
- 3) resoconto dettagliato delle decisioni, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni e proposte degli intervenuti alle singole delibere, con l'indicazione dei proponenti.

L'amministratore è tenuto ad inviare a mezzo raccomandata copia del verbale a tutti i condomini sia presenti che assenti entro venti giorni dalla delibera. Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza. Contro le delibere contrarie alla legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino, assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria. Il ricorso sotto pena di decadenza deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro trenta giorni dalla data della delibera e dagli assenti entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale. Che essendo presente si sia astenuto dalla delibera, non potrà, in nessun caso ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

11.5 - Separazione di responsabilità per liti giudiziarie

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese, alle conseguenze della causa per il caso di soccombenza.

Tale volontà va notificata a mezzo di raccomandata all'amministratore del condominio. Se la causa dà esito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

ART. 12 - DISPOSIZIONI GENERALI

Per eventuali infrazioni al presente regolamento e quanto nel medesimo non fosse previsto, si fa pieno riferimento alle disposizioni contenute nel vigente Codice Civile e relative disposizioni di attuazione.

TABELLE MILLESIMALI ALLOGGI

		''A''	''B''	
Piano	N° Unità Immobiliare	Millesimi proprietà spese generali	Millesimi ascensore e ricostruzione scale	Scala
1°	1	64	124,5	''a''
1°	2	50,5	99	
2°	5	66,5	130	
2°	6	53	103	
3°	9	82,5	161	
3°	10	41,5	80,5	
4°/sott.	13	102	198,5	
4°/sott.	14	53	103,5	
			1.000	
1°	3	50,5	104,5	''b''
1°	4	64	130,5	
2°	7	53	109,5	
2°	8	66,5	136,5	
3°	11	55	113	
3°	12	68,5	141	
4°/sott.	15	53	108	
4°/sott.	16	76,5	157	
		1.000	1.000	

TABELLE MILLESIMALI GARAGE - MAGAZZINO

		”C”
Piano	N° Unità Immobiliare	Millesimi proprietà spese generali
S	1 M	322,7
S	1 B	32,7
S	2 B	20,5
S	3 B	20,5
S	4 B	20,5
S	5 B	20,5
S	6 B	58
S	7 B	20,5
S	8 B	20,5
S	9 B	20,5
S	10 B	20,5
S	11 B	20,5
S	12 B	20,5
S	13 B	20,5
S	14 B	20,5
S	15 B	20,5
S	16 B	20,5
S	17 B	20,5
S	18 B	20,5
S	19 B	20,5
S	20 B	20,5
S	21 B	20,5
S	22 B	27,9
S	23 B	9,4
S	24 B	9,4
S	25 B	9,4
S	26 B	9,4
S	27 B	9,4
S	28 B	9,4
S	29 B	9,4
S	30 B	9,4
S	31 B	9,4
S	32 B	9,4
S	33 B	9,4
S	34 B	9,4
S	35 B	9,4
S	36 B	9,4
S	37 B	9,4
S	38 B	9,4
S	39 B	9,4
S	40 B	9,4
		1.000