

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

della

CASA DI CORSO GALILEO FERRARIS n. 16

1/8/1958 Reg. 46718

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
DELLA CASA DI CORSO GALILEO FERRARIS n.16

Fra i Signori proprietari dell'intero nucleo immobiliare della casa di corso Galileo Ferraris n.16, nelle seguenti proporzioni:

		<u>millesimi</u>
<i>divisa</i>	- Marangoni avv. Carlo (p.t. destra e sotterraneo)	152
<i>divisa</i>	- Marangoni avv. Carlo (p.t. entrata particolare)	29
<i>divisa</i>	- Marangoni avv. Carlo (p.t. sinistra)	40
	- Buroni ing. Giorgio (p.I destra)	96
<i>divisa</i>	- Marangoni avv. Carlo (p.I sinistra)	80
	- De Petri Enrica (p.II destra)	96
<i>avv. Vellano</i>	- Marangoni avv. Carlo (p.II sinistra)	80
	- Castelli Ludmilla in Fares (p.III destra)	96
<i>Castelli 32</i>	- Marangoni avv. Carlo (p.III sinistra)	80
<i>divisa 48</i>	- Marangoni avv. Carlo (p. IV destra)	96
<i>ing. Locchi</i>	- Marangoni avv. Carlo (soffitte annesse)	13
	- Negri avv. Cesare e Signora (p.IV sinistra)	80
	- Vellano Carla (p.V fondo corridoio)	30
	- Molineris Lucia (p.V corridoio destra)	19
	- Campana Rosa (p.V corridoio destra)	6
	- Buroni ing. Giorgio (garage piccolo)	2
	- Castelli Ludmilla in Fares (garage grande)	5

88+AEM
4. Mis.
92+
60. Torch

V.N.C.

40. Torino

✓

✓

✓

✓

80. ✓

✓

✓

✓

✓

✓

è costituito un condominio, che sarà regolato dalla legge, dal vigente regolamento per gli inquilini predisposto dall'Associazione Generale fra i Proprietari di casa in Torino e dalle seguenti norme:

Art. 1°) - Ogni singolo alloggio, magazzino o locale è contrassegnato da un numero progressivo dal n° 1.

Sono comuni le cose elencate all'art. 1117 del Codice Civile, in quanto servono a tutti.

Il diritto di sopraelevazione spetta a tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi.

I cortili dei due fabbricati ai civici nn. 16 e 18 di corso Galileo Ferraris sono di uso comune reciproco e sono vincolati reciprocamente sì da permettere ai due fabbricati la maggiore fabbricabilità in sopraelevazione, e ciò a norma delle disposizioni di legge in materia.

Art. 2°) - Le spese di manutenzione e riparazione delle cose comuni, come pure quelle di amministrazione, vengono ripartite secondo i millesimi di proprietà.

Quelle di manutenzione e riparazione delle scale ed accessori, come pure degli ascensori, vengono ripartite fra i condomini a cui le une o gli altri servono, a termini dell'art. 1124 del Codice Civile.

Art. 3°)- Le spese di acqua potabile si ripartiscono secondo la quantità consumata e misurata da contatori parziali, da installarsi e mantenersi in efficienza a cura e spese dei singoli condomini.

La differenza in più di consumo, che segnerà l'attuale contatore generale, in confronto di quello risultante dalla somma dei parziali, e che corrisponderà al consumo dell'acqua per la portineria, l'impianto di riscaldamento, i garages e le eventuali perdite, verrà suddivisa fra i condomini in proporzione dei millesimi.

Nel caso che i proprietari e gli affittuari dei garages esistenti nel cortile, usufruissero di acqua per il lavaggio di automobili, dovrà essere stabilita una cifra a forfait, per il consumo dell'acqua, d'accordo con l'Amministratore del condominio.

Art. 4°)- Il riscaldamento è obbligatorio per tutti gli alloggi al piano terreno ed ai piani superiori della casa, quando tanti inquilini quanti fruiscono di più della metà della cubatura riscaldabile, si accordino per il funzionamento e ne fissino le modalità e la durata.

Le spese di riscaldamento, comprese quelle della portineria, di manutenzione e riparazione degli

impianti, vengono ripartite fra gli inquilini, in proporzione della cubatura degli alloggi.

La cubatura sarà calcolata moltiplicando i metri quadrati di ciascun alloggio per

un'altezza di m. 3,40 al piano terreno

" 3,60 al primo

" 3,40 al secondo

" 3,30 al terzo

" 3,30 al quarto

" 2,90 al quinto X

L'attuale superficie irradiante non potrà, in ogni caso, essere modificata, se non previo consenso dell'amministratore del condominio. La manutenzione di tale superficie è a carico dei singoli.

Nel caso di assenza, per l'intero periodo del riscaldamento potrà un inquilino godere dell'abbuono del 35% sulla sua quota di spesa, purché ne abbia avvisata l'amministrazione almeno dieci giorni prima dell'inizio del riscaldamento ed abbia tempestivamente disposto l'effettiva soppressione del riscaldamento del suo alloggio, controllabile in qualsiasi momento, da parte dell'amministrazione della casa.

Gli eventuali danni, come congelamento tubazioni acqua, ecc. che fossero causati da quanto anzidetto

saranno a totale carico dell'inquilino dell'alloggio, che non ha fruito del riscaldamento.

Art. 5°)- Ogni condomino sopporta in proprio le imposte, tasse, canoni, tributi ed altri carichi, che gravano, o che venissero a gravare sulla sua parte di proprietà.

Art. 6°)- Organi del condominio sono l'assemblea e l'amministratore.

L'amministratore è nominato dall'assemblea anche tra persone estranee al condominio.

Salvo revoca, egli dura in carica un anno; la sua opera è gratuita, a meno che l'assemblea deliberi diversamente. L'amministratore può essere coadiuvato da un consiglio di tre condomini, eletti dall'assemblea, che egli convocherà almeno ogni sei mesi e ogni qualvolta egli lo ritenga necessario.

Art. 7°)- All'amministratore spetta la rappresentanza del condominio di fronte ai condomini e a terzi. Egli provvede alla manutenzione delle parti comuni dell'edificio ed alle spese ordinarie del condominio. Di esse compila il preventivo per un anno, e la loro ripartizione secondo il regolamento obbliga senz'altro i condomini a corrispondere le quote a loro carico.

Art. 8°)- L'esercizio del condominio corrisponde all'anno solare.

Alla fine di ciascun esercizio, e in case di revoca e di dimissioni, l'amministratore deve rendere conto della gestione ai condomini. Deve altresì trasmettere a chi gli venga ordinato e, in difetto, alla federazione provinciale dei proprietari di fabbricati, i registri della gestione e i documenti del condominio, entro dieci giorni dalla deliberazione dell'assemblea. In tutti i casi, nello stesso termine, prima che essa si riunisca, egli deve rendere possibile l'esame dei registri e documenti.

Art. 9°)- L'assemblea si riunisce, in via ordinaria non oltre trenta giorni dopo la chiusura della gestione annuale, ed in via straordinaria, ogni qualvolta l'amministratore lo reputi conveniente, o ne abbia avuto richiesta scritta da almeno due condomini, proprietari di un sesto almeno dei millesimi.

L'assemblea deve essere convocata, con avviso ai singoli condomini, da notificarsi almeno 10 giorni prima, contenente luogo, giorno e ora dell'adunanza, l'ordine del giorno, il modo con cui è possibile ai singoli di esaminare documenti, e nel caso che la prima convocazione non abbia effetto, il luogo, giorno ed ora della seconda.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea può

essere convocata da un condomino o dal presidente della federazione provinciale dei proprietari, anche fuori delle condizioni sovra indicate.

Il condomino può intervenire personalmente o farsi rappresentare, anche da un estraneo al condominio, purché non sia l'amministratore.

La rappresentanza deve risultare da una delega, scritta anche solo a piè dell'avviso di convocazione.

Constatata, anche se debba continuarsi un altro giorno, la validità dell'assemblea, questa nomina il presidente, che la dirige, e il segretario, che stende il processo verbale.

Art. 10°) - Il processo verbale deve contenere:

- 1) il luogo, giorno ed ora dell'adunanza oltre all'ordine del giorno;
- 2) il cognome e nome degli intervenuti e rappresentanti, con le loro quote di proprietà;
- 3) il riconoscimento della validità dell'assemblea e la nomina del presidente e del segretario;
- 4) il testo delle deliberazioni, con la maggioranza ottenuta da ciascuna e un resoconto sommario della discussione;
- 5) le dichiarazioni, sia pure abbreviate, di cui sia stata richiesta la inserzione.

Steso in apposito registro, esso va sottoscritto dal segretario e dal presidente, e potrà essere firmato anche dall'amministratore o da qualsiasi intervenute.

Deve poter essere esaminato dai condomini per quindici giorni, decorsi i quali, senza diffida, si intenderà approvato.

(| Art. 11°)- In deroga dell'art. 1136 Codice Civile, i condomini di cui occorre l'intervento affinché l'assemblea sia regolarmente costituita, devono, e senza riguardo ai singoli, rappresentare, in prima convocazione, i due terzi dei millesimi, e in seconda la metà. La deliberazione dell'assemblea, comunque costituita, per essere valida, deve raccogliere i voti della metà almeno dei millesimi.

Art. 12°)- A complemento di quanto dispone lo art. 1102 Codice Civile, ed il regolamento degli inquilini si conferma che gli alloggi del primo piano e superiori sono esclusivamente riservati ad abitazione privata, e a studi professionali, uffici di rappresentanza e vendita.

Tutti gli alloggi, comunque, non potranno essere usati né locati quali alberghi, pensioni o singole camere vuote o ammobiliate (affittacamere), trattorie, circoli, logge o sale di danze o di ritrovo di qualun-

que genere, né farne, comunque, uso contrario alla tranquillità ed al decoro del caseggiato.

I locali ad uso studi e gli uffici, non potranno essere destinati a sanatori, a gabinetti per la cura di malattie infettive, contagiose e celtiche, ad agenzie, in genere ed in ispecie, di mediazione e di collocamento, a scuole, a istituti educazione fisica, a istituti di bellezza, a sartorie e a modisterie.

E' infine vietato di servirsi dei locali per qualsiasi industria o commercio, arte o mestiere dannoso, rumoroso, emanante esalazioni sgradevoli o richiedente impiego di macchine, per depositi di materiale infiammabile od esplosivo; così pure per qualsiasi impiego con funzionamento notturno.

Art. 13°)- Gli inquilini non potranno usufruire delle soffitte che ad uso di ripostiglio. E' fatta eccezione per gli inquilini del 4° piano, provvisti di scala interna, i quali potranno adibire la soffitta anche per altri usi del loro alloggio, purché la porta verso il corridoio del sottotetto rimanga chiusa e se ne usufruisca solo per passaggio di mobilio.

Art. 14°)- E' vietato erigere costruzioni, anche di carattere provvisorio, sui ballatoi, di depositare materiale sui ballatoi e sulle finestre.

Art. 15°)- E' vietata la sosta di persone ed il deposito di cose, anche temporaneo, nell'atrio di ingresso, sulle scale, sui pianerottoli ed in tutti i locali, in genere, di uso e proprietà comune.

Non è permesso di fermarsi con veicoli, nel cortile, né di ingombrarlo con casse, merci, ecc.

Allo scarico delle merci, si dovrà provvedere, con un veicolo per volta; le merci scaricate saranno subito ritirate, ed il cortile ripulito e sistemato.

E' vietato di depositare materiale nel cortile, e comunque di ostruire anche momentaneamente il transito verso il cortile del n. 18.

Art. 16°)- E' vietato tutto quanto possa compromettere la stabilità e l'estetica dell'edificio, impedirne la visuale ed arrecare molestia.

Ogni inquilino sarà responsabile dei danni e guasti eventualmente arrecati all'edificio, non solo per fatto proprio, ma anche per semplice negligenza. Solo le Bandiere nazionali e sportive sono esponsibili.

Nel caso vengano introdotte varianti agli alloggi come attualmente esistenti, ne dovrà essere preventivamente informato l'amministratore, perché egli possa verificare che non vengano lesi i diritti comuni e la stabilità e l'estetica dell'edificio.

Art. 17°)- L'inquilino deve indicare all'amministratore del condominio, la persona di sua fiducia, presso la quale, in caso di assenza, lascia le chiavi dell'appartamento di sua proprietà.

Art. 18°)- E' ammessa l'apposizione di targhe e simili all'esterno del fabbricato, subordinatamente al permesso dell'amministratore e degli uffici municipali, a ciò preposti.

Art. 19°)- Qualora i condomini vendano la loro proprietà, dovranno comunicare con lettera raccomandata, all'amministratore della casa, nome, cognome, paternità, indirizzo del compratore, obbligandosi di saldare immediatamente le somme, che risultassero a carico del venditore, per tasse, canoni, ed ogni altra spesa sopportata dall'amministratore in rapporto della proprietà ceduta.

L'acquirente ne sarà solidalmente responsabile.

Dovranno, del pari, dare analoga comunicazione quando affittassero i loro alloggi.

Art. 20°)- I condomini non potranno alienare separatamente le cantine ed i sottotetti, fuorché al condominio, o ad uno dei condomini.

Art. 21°)- La casa è assicurata globalmente contro i danni degli incendi e verrà assicurata anche con-

tre le responsabilità civili.

Il relativo premio di assicurazione sarà corrisposto dai condomini, in proporzione dei rispettivi millesimi. Per quanto riguarda l'assicurazione contro gli incendi verificandosi un sinistro le indennità corrisposte dalla Compagnia di Assicurazione saranno, a cura dell'amministratore, incaricato della loro liquidazione ed incasso, destinate al ripristino delle parti comuni dell'edificio.

L'eventuale rimanenza sarà attribuita a quelli fra i condomini che avranno subiti danni, a causa del sinistro ed in proporzione dei danni di ciascuno.

Art. 22°) - All'eventuale revoca e surrogazione del custode provvederà l'amministratore, avuto il parere favorevole dei due terzi dei condomini, che rappresentino almeno la metà dei millesimi di proprietà, ed osservando le disposizioni vigenti in materia.

Art. 23°) - Agli effetti del presente regolamento, il condominio si intende domiciliato nella pertinenza dell'edificio comune.
