

Impresa Torchio & Daghero

Via Morghen 32 - Torino

Regolamento di Condominio

delle Case in Torino

Corso Principe Eugenio 36 - Via S. Domenico 46

ang. Via F. Burzio

Oddone Geom. Giuseppe

Via Garibaldi 31 - Torino

ROGITO ANTONIETTI

14/7/61 ref a TORINO

l' 24/7/1961 al n. 2309

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

DELLO STABILE IN TORINO C.SO P. EUGENIO 36

e VIA SAN DOMENICO 46

— CAPITOLO I —

DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO, DELLE SUE PARTI COMUNI, DELL'USO E DELLE LIMITAZIONI DELLE MEDESIME

ART. 1 — OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

Lo Stabile, oggetto del presente Regolamento, è situato in Torino, Corso P. Eugenio 36 ang. Via San Domenico ang F. Burzio; fra le coerenze:

La Via F. Burzio a levante, la Via S. Domenico e Corso P. Eugenio a mezzogiorno, la proprietà Ferreri e Fiandra a ponente, la Soc. Immobiliare Beccaria e il Condominio Corso P. Oddone 14 a mezzanotte.

Sorge su area distinta in Mappa al Foglio 174; N. 341; 342; 739, che misura mq. 1612 circa complessivamente.

Lo stabile è composto di due corpi: il fabbricato di abitazione fronteggiante il Corso P. Eugenio, la Via S. Domenico e la Via F. Burzio; ed il basso fabbricato interno con interposto cortile avente il pavimento allo stesso livello, all'incirca, di quello del piano seminterrato.

La casa di abitazione è composta di un piano seminterrato e di otto piani fuori terra per la parte di casa che fronteggia il Corso P. Eugenio ed i risvolti sulle Vie S. Domenico e F. Burzio, e di sei piani fuori terra per le parti di casa che fronteggiano solamente la Via S. Domenico e F. Burzio.

Il 5° piano (6° f. t.) è in parte parzialmente arretrato rispetto al normale filo di fabbricazione. Il piano seminterrato comprende n. 51 cantine delle quali n. 49 di proprietà particolare dei singoli Condomini, mentre due sono di proprietà comune, in quanto assegnate ai locali di portineria.

I vari piani, disimpegnati da tre scale con accesso da Corso P. Eugenio 36, e da una con accesso da Via S. Domenico 46 comprendono complessivamente n. 50 alloggi ed uffici oltre l'alloggio del portiere, che è di proprietà comune.

Il basso fabbricato interno comprende otto locali ad uso magazzino, deposito, ed autorimesse, (la cui destinazione sarà ulteriormente specificata in seguito) per la parte inferiore, e due locali per la parte superiore.

Sono inoltre incorporati nel fabbricato d'abitazione n. 13 box al piano del cortile.

— L'ufficio al piano terreno rialzato contraddistinto con i numeri 6/7 e tinteggiato in giallo gode di accesso in indipendente e particolare

da Via F. Burzio.

- L'ufficio al piano terreno rialzato contraddistinto con i numeri 2-3-4-5 e tinteggiato in terra di Siena, gode pure di accesso indipendente e particolare da Via S. Domenico.
- I lotti 1 e 77 tinteggiati rispettivamente in verde e in azzurro costituenti la parte superiore del basso fabbricato del cortile hanno pure un accesso carraio indipendente e particolare da Via F. Burzio (accesso tinteggiato in rosa nelle planimetrie della casa). Detto ingresso carraio è di proprietà di detti Lotti in proporzione alle rispettive superfici. Sono incorporati nella casa con accesso da detto ingresso carraio due vani: il primo tinteggiato in verde e il secondo ad uso W. C. tinteggiato in rosa. Il primo di questi vani è di proprietà particolare del lotto 1 e pertanto ne porta il medesimo colore verde; il secondo essendo di proprietà comune tra i lotti 1 e 77, come d'altronde l'accesso carraio, è tinteggiato in rosa.
- Per l'attuale destinazione i lotti 6-7 ed 1 sono collegati da una balconata che insiste a sbalzo sul confine Nord; e detta balconata è di proprietà comune tra i suddetti lotti 6-7 ed 1.

Il tutto come risulta nella tavola di disegno allegata al presente regolamento, che comprende tutti i piani dello stabile in cui i singoli lotti sono variamente tinteggiati per ogni piano.

Tale disegno ha valore puramente indicativo e la proprietà di ciascun condomino si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di delimitazione in cui si trova.

Le proprietà dei locali costituenti lo stabile si intendono vincolate alle norme del presente regolamento, norme che sono obbligatorie per tutti i comproprietari, loro aventi causa, assegnatari e locatari dei singoli appartamenti a locali.

ART. 2 — DOMICILIO DEI CONDOMINI.

I Signori Condomini si intendono domiciliati nei locali di loro proprietà a meno che non notificano all'Amministrazione diverso domicilio. Per ogni rapporto processuale si intende competente il Foro di Torino.

ART. 3 — RIFERIMENTO DEI DIRITTI E DEI DOVERI DEI CONDOMINI.

Il condominio è soggetto alle disposizioni del C. C. ed alle disposizioni di attuazione nonché a quelle del presente regolamento, ed in base ai seguenti allegati:

ALLEGATO A - Tabella di partecipazione alla proprietà delle parti comuni.

ALLEGATO B - Tabella di partecipazione alle proprietà degli ascensori.

ALLEGATO C - Tabella di partecipazione alle spese del servizio di portineria e spese inerenti.

ALLEGATO D - Specifica per la partecipazione alle spese generali.

ALLEGATO E - Regolamento ascensori.

ALLEGATO F - Regolamento interno.

ALLEGATI G - G bis - Cubature per il riscaldamento.

ALLEGATO H - Regolamento per l'impianto di Riscaldamento.

ALLEGATO I - Regolamento di servizio di Portierato.

ALLEGATO L - Planimetria di tutti i piani del fabbricato.

ART. 4 — PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO.

Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i comproprietari del fabbricato, in proporzione della rispettiva quota di compartecipazione alle parti comuni: (vedi tabella A).

- a) il suolo su cui sorgono i due fabbricati, ed il cortile;
- b) le fondazioni, le strutture murarie portanti, i muri di cinta del cortile, mentre i muri divisorii dividenti gli appartamenti ed i locali sono di proprietà comune dei singoli confinanti;
- c) il tetto della casa di abitazione, il manto impermeabile del basso fabbricato interno, l'ingresso carraio, verso Via F. Burzio, l'atrio di ingresso, i vestiboli, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridoi di disimpegno fra i locali del sotterraneo, il marciapiede stradale, in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- d) il sottotetto ed il gabinetto al piano del cortile;
- e) le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, le canne e le camere di raccolta spazzatura, il cavo antenna per gli apparecchi televisivi, gli impianti per i canali di scarico, per le fognature, per il gas, per l'acqua, per l'energia elettrica, per il telefono e simili, sino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli Condomini e sempre quando non restino di proprietà di altri fornitori. Quando le parti dell'edificio ivi comprese le scale, i locali, e le varie opere descritte innanzi, non servono alla generalità dei Condomini ma soltanto ad una parte di essi, la comunione si intenderà limitata, con relativi diritti ed oneri, a coloro che ne traggono vantaggio, ed a partire dal punto in cui è ben individuabile la parzialità dell'edificio. Qualora non sia ben chiara l'individuazione, la comunione verrà sempre intesa a favore ed a carico della totalità dei partecipanti al Condominio;
- f) il locale autoclave e la stessa autoclave è di proprietà comune fra tutti i lotti componenti il Condominio esclusi i lotti 1, 64, 77; che hanno una loro presa particolare stradale.

ART. 5 — Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i comproprietari di ogni scala, in proporzione della rispettiva quota di compartecipazione alle spese ascensore (vedi tabella B):

- a) I locali per gli impianti ascensore;
- b) Gli impianti ascensori, compresi tutti gli accessori e manufatti.

ART. 6 — Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i comproprietari in proporzione della rispettiva quota di compartecipazione alle spese di portineria (vedi tabella C):

- a) I locali per la portineria e per l'alloggio del portiere;
- b) Le cantine IX e LI che sono dotate in uso ai locali di portineria.

ART. 7 — Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i comproprietari in proporzione della rispettiva quota di compartecipazione alla cubatura della casa (vedi tabella G):

- a) I locali per riscaldamento centrale;
- b) La caldaia del termosifone, il serbatoio per l'olio combustibile, gli apparecchi ed i manufatti inerenti;
- c) Sono quindi esclusi da tale comproprietà quei lotti che fruiscono di impianto particolare, indipendente da quello centrale e cioè i lotti I, 64, 77.

ART. 8 — ESCLUSIONI DALLE PARTI COMUNI.

A specifica degli Art. precedenti sono esclusi dalle proprietà comuni:

- a) i terrazzi o lastrici solari dal 5° piano (6° f. t.) delle maniche del fabbricato prospiciente la Via S. Domenico (alloggi numerati con i numeri 40-41-42 e tinteggiati in verde marcio, azzurro e violetto) e la via F. Burzio (alloggio numerato con il n. 47 e tinteggiato in verde smeraldo);
- b) l'Androne carraio verso Via S. Domenico che è di proprietà esclusiva dei due lotti: 1 e 77 che costituiscono il piano superiore del B. F. interno;
- c) il tratto di solaio che collega l'androne carraio suddetto con il B. F. superiore è di proprietà esclusiva dei lotti 1, 77.
La manutenzione del pavimento di detto solaio è a carico dei lotti 1 e 77; mentre l'impermeabilizzazione per la parte che serve da tetto al garage 65 si ripartirà per i due terzi a carico dei lotti 1 e 77 e per un terzo a carico di detto lotto 65.

ART. 9 — NORME PER L'USO COMUNE.

L'entità delle rispettive quote di Condominio sulle cose comuni è espressa in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento sotto la lettera A. Tale tabella esprime anche, contemporaneamente, il valore della proprietà individuale. La tabella A in linea di massima esprime la ripartizione con la quale il Condomino deve partecipare alle spese comuni, (escluse quelle di portierato) salvo le specifiche in materia, detagliate nell'allegato D.

La tabella B esprime contemporaneamente sia la partecipazione alla proprietà degli ascensori, sia la partecipazione alle spese inerenti che verranno sempre ripartite in base a tale tabella millesimale. La

tabella C esprime la partecipazione alle spese, del servizio di portineria, inerenti e conseguenti.

La tabella D contiene diversi chiarimenti riguardo alla ripartizione di determinate categorie di spese, nel senso che, siccome il basso fabbricato insistente nel cortile (comprendente n. 7 garage: n. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e tre locali magazzino: uno inferiore n. 64 e due superiori n. 1 e 77) è nettamente separato dall'edificio di abitazione, non deve necessariamente concorrere a determinate spese dell'edificio e viceversa, come pure essendo il cortile e lo stesso androne carraio verso Via F. Burzio usato in maggior misura da determinati lotti, sono tali lotti che devono concorrere maggiormente alle spese sia ordinarie che straordinarie per la manutenzione e la conservazione in efficienza di dette parti comuni.

La cubatura per il riscaldamento di cui all'allegato G, comprende il volume dei singoli appartamenti, misurato moltiplicando il perimetro inscritto all'interno dei muri perimetrali per l'altezza tra il piano di calpestio e l'entrosso del soffitto.

La tabella G bis comprende le cubature dei tre lotti 1, 64, 77 che sono esclusi dal riscaldamento centrale come anzidetto.

I vari allegati E F H I disciplinano l'uso che il Condomino deve fare del bene comune, mantenendo sempre fermo l'obbligo del Condomino di attenersi a quanto disposto e previsto dalle competenti Autorità comunali del Territorio di Torino.

L'Allegato L illustra e specifica i vari lotti che formano l'insieme delle proprietà comuni, e dei particolari che costituiscono la comunione del Condominio.

ART. 10 — USO DELLE COSE COMUNI.

I singoli Condomini possono servirsi delle cose comuni, purchè non ledano le esigenze e le finalità del Condominio, e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto da parte degli altri Condomini. Il Condomino non può, pur rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione.

ART. 11 — INNOVAZIONI.

I Condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più comodo delle cose comuni, purchè autorizzati dalle deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini, approvate con numero di voti superiori alla metà dei partecipanti al Condominio ed ai due terzi del valore dell'edificio.

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità od alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo Condomino.

Se l'innovazione importa una spesa molto gravosa od abbia carattere voluttuario rispetto all'importanza dell'edificio e consista in opere suscettibili di utilizzazione separata, i Condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei Condomini che l'ha deliberata od accettata intenda accollarsi integralmente la spesa. I Condomini astenuti

possono tuttavia partecipare ai vantaggi dell'innovazione in qualunque tempo, purchè contribuiscano sia nelle spese di esecuzione che nella manutenzione relativa.

ART. 12 — ESECUZIONE OPERE INDIVIDUALI.

Ciascun Condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

ART. 13 — RICOSTRUZIONE SCALE E LASTRICI SOLARI.

Per la manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai, nonchè dei lastrici solari di uso esclusivo, si fa particolare riferimento agli articoli preposti in materia dal C. C. A maggior specifica la manutenzione dei lastrici solari sarà per un terzo a carico degli alloggi che si affacciano su di essi, e per i due terzi a carico dell'intero Condominio.

ART. 14 — ASSICURAZIONI.

L'edificio è già assicurato per anni 10 contro il fuoco e danni vari, tipo: fulmine, scoppio gas ecc., nonchè contro i danni delle responsabilità civile. Naturalmente l'Assemblea del Condominio potrà integrare dette Assicurazioni nelle misure che riterrà più opportune.

ART. 15 — SOTTOTETTO E PERIMENTO DELL'EDIFICIO.

In deroga all'Art. n. 1127 del C. C. il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio non può elevare nuovi piani, nè il proprietario dei lastrici solari può modificarli. Parere diverso può essere approvato dall'Assemblea dei Condomini, considerandosi il diritto di sopraelevazione di proprietà comune. Per il perimento totale o parziale dell'edificio e nel caso di indennità corrisposta per assicurazione relativa alle parti comuni, si fa riferimento a quanto espresso nel C. C. Art. 1128.

ART. 16 — USO DELLA PROPRIETA'.

L'uso della proprietà di ciascun alloggio è rigorosamente subordinato alle norme indicate nel presente regolamento. Nel mentre ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei suoi locali quelle riparazioni che non fatte possono danneggiare gli altri Condomini, deve, a richiesta dell'Amministratore, consentire che si proceda nell'interno dei suoi locali, coi dovuti riguardi, ad ispezioni ed esecuzioni dei lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni nell'interesse della comunione dell'edificio.

Le spese ed i danni di qualsiasi natura determinati da un condomino o suo inquilino, saranno a carico del condomino od inquilino che li ha provocati.

ART. 17 - USO DEI BASSI FABBRICATI E DEI BOXES INSISTENTI SUL CORTILE.

Il basso fabbricato (sopra e sotto) nonchè tutti i boxes incorporati nella casa e prospicienti il cortile, dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di deposito e magazzino con possibilità di vendita sia

all'ingrosso che al dettaglio. E' quindi esclusa la destinazione a laboratorio. In ogni caso i prodotti in essi contenuti non devono esalare cattivi odori o ledere la tranquillità, la sicurezza ed il decoro dell'edificio.

E' consentita la sosta degli automezzi nel cortile per carico e scarico di prodotti, limitatamente al più breve tempo possibile.

I prodotti non potranno essere depositati nel cortile stesso, ma immediatamente introdotti nei locali cui sono destinati. E' proibito lavare automezzi nel cortile a mezzo di lancia. Tutti i boxes ed il b.f. potranno inoltre essere adibiti a garages sia pubblici che privati. Parimenti non potranno essere lasciati automezzi, motociclette, biciclette, ecc. in sosta nel cortile neppur temporaneamente (salvo come anzidetto per effettuare opere di carico o di scarico).

ART. 18 — REGOLAMENTO TARGHE.

L'apposizione di targhe, dischi indicatori, insegne luminose all'interno ed all'esterno del fabbricato su via è permessa, previa approvazione dell'amministratore, e subordinata alla conservazione e tutela dell'estetica dell'edificio e, nel caso di insegne luminose, in rispetto alla tranquillità della casa.

ART. 19 — DESTINAZIONI VIETATE.

Gli appartamenti costituenti i vari lotti potranno essere destinati ad uso di civile abitazione, ad uso di studio professionale e ad uso di Uffici commerciali, privati e pubblici.

In particolare è vietato:

- 1°) - Destinare gli appartamenti ed i locali in genere dell'edificio, ad uso di alberghi, pensioni, ristoranti, sale di società, da ballo, da gioco, di Sanatorio, d'ambulatorio per malattie infettive o contagiose, di scuola di musica o di canto, di ambulanza, di professioni rumorose, di attività pericolose od emananti odori sgradevoli, di scuole, di concerti, di industria, (di deposito di materie odoranti, nocive, infiammabili od esplosive) ad uso di case di tolleranza, ed in genere di adibire i locali a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini e riuscire contraria all'igiene, alla sicurezza ed al decoro e buon nome del caseggiato e del suo carattere di signorilità.
Sono naturalmente concessi gli uffici medici e dentistici purchè, come anzidetto, non siano ambulatori di malattie infettive. Finchè l'alloggio al primo piano (secondo f. t.) contraddistinto con il numero 13 sarà usato come studio dentistico sia dal proprietario, suoi aventi causa od inquilini, nessun altro appartamento della casa potrà essere usato per pari attività.
- 2°) - Affittare o vendere a terzi, estranei alla casa, le cantine e così pure affittare o subaffittare camere ammobiliate.
- 3°) - Occupare anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie e con oggetti mobili di qualsiasi specie, il cortile, le scale, i ripiani, gli anditi, i corridoi delle cantine ed in genere i locali e gli spazi di uso comune. L'occupazione delle cose comuni è consentita solo in circostanze eccezionali, quando si debbano eseguire lavori sia agli appartamenti che alle parti comuni, per traslochi e simili.

L'apprezzamento di tutte le circostanze di cui sopra resta rimesso all'Amministratore che può sempre rifiutarsi di esprimere parere, anche provvisorio e temporaneo, devolvendo all'assemblea di deliberare in merito.

- 4°) - Nessun locale dell'edificio tranne i lotti del basso fabbricato e quelli insistenti sul cortile potrà essere usato per negozio di alcun genere con smercio diretto sia all'ingrosso che al dettaglio. Solo i suddetti locali potranno essere destinati anche a magazzino, tutti gli altri dell'edificio d'abitazione non potranno essere adibiti nè a negozio nè a magazzino. In ogni caso nessun lotto potrà essere adibito a laboratorio.

ART. 20 — RISPETTO DEI REGOLAMENTI.

Ogni Condomino è tenuto ad osservare ed a far osservare dai propri inquilini i vari regolamenti allegati nonchè il presente regolamento di Condominio.

ART. 21 — TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI DEL REGOLAMENTO.

I Signori Condomini, nel caso affittino i loro alloggi, sono tenuti ad includere ed a menzionare nel contratto di affitto il presente regolamento, in quanto detti Condomini rispondono in proprio verso il Condominio delle inosservanze dei loro inquilini ed a pagare le sanzioni che l'Amministratore credesse opportuno infliggere loro.

Naturalmente anche in caso di vendita, permuta, donazione, il detto regolamento deve essere menzionato e deve formare parte integrante dello stesso atto di Vendita.

— CAPITOLO II —

DELL'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

DEI SUOI ORGANI

DELL'AMMINISTRATORE E DEI SUOI POTERI

ART. 22 — AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO.

Gli organi di amministrazione del Condominio sono:

- 1°) - L'Assemblea dei Condomini.
- 2°) - L'Amministratore.
- 3°) - Il Consiglio di Amministrazione.

ART. 23 — CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.

Il Consiglio di Amministrazione sarà composto di tre membri che dovranno a turno rinnovarsi ogni anno. Il Consiglio, pur non avendo espressamente alcuna autorità deliberativa, ha le seguenti funzioni:

- 1°) - Assistere l'Amministratore nell'interpretazione dei pareri espressi dall'Assemblea del Condominio.
- 2°) - Informare l'Amministratore del buon andamento o meno dell'edificio, della scrupolosità con la quale viene effettuato il servizio di pulizia, della diligenza del portiere, del funzionamento degli impianti e servizi comuni, aiutando così l'Amministratore nel suo compito.
- 3°) - In caso di lavori straordinari urgenti coadiuvano l'Amministratore nelle decisioni da prendere.
- 4°) - Il Consiglio può essere specificatamente incaricato dall'Assemblea onde deliberare su determinati argomenti particolari. I consiglieri devono sempre essere scelti tra Condomini domiciliati nell'edificio.

ART. 24 — NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE.

L'Amministratore viene nominato dall'Assemblea che può scegliere persona estranea al Condominio oppure uno stesso dei Condomini. L'Amministratore dura in carica un anno e cioè per lo stesso periodo di tempo in cui dura l'Anno amministrativo del Condominio.

L'anno amministrativo comincia il 1° Luglio di ogni anno e, termina il 30 giugno dell'anno successivo. L'Amministratore scaduto il suo mandato può essere rieletto o revocato ai sensi dell'art 1129 del C.C.

In caso di revoca o di dimissioni, l'Amministratore deve consegnare, entro giorni 30 dal giorno di notifica della revoca, la contabilità e tutte le documentazioni amministrative.

ART. 25 — ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE.

L'Amministratore deve fra l'altro:

- 1°) - Eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini e curare

L'osservanza del Regolamento di Condominio.

- 2°) - Disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento per tutti i Condomini.
- 3°) - Riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni. Contro il Condomino, che in base allo stato di ripartizione approvato dall'Assemblea, non abbia pagato i tributi entro il termine di 15 giorni, l'Amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo. Chi subentra nei diritti di un Condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. In ogni caso, se possibile, l'Amministratore può sospendere al Condomino moroso da più di sei mesi, l'uso dei servizi comuni.
- 4°) - Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio finanziario deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

ART. 26 — RAPPRESENTANZA.

L'Amministratore ha implicitamente con l'assunzione in carica, la rappresentanza Legale del Condominio e può agire in giudizio sia contro i Condomini sia contro terzi. Qualora si intenda affidare all'Amministratore la rappresentanza legale per agire in giudizio fuori dei limiti delle attribuzioni a lui conferite, deve esserne autorizzato specificatamente dall'Assemblea del Condominio.

ART. 27 — PROVVEDIMENTI D'URGENZA.

Oltre che disporre dell'anticipo spese versato dai Condomini per provvedere alle spese ordinarie, l'Amministratore può in caso di urgenza disporre, per manutenzione straordinaria, fino alla somma di L. 200.000 (duecentomila), oltre la quale deve convocare l'Assemblea, a meno che i lavori da eseguire siano di natura talmente urgente da necessitare una immediata ed improrogabile esecuzione.

ART. 28 — DOCUMENTI DI AMMINISTRAZIONE.

L'Amministratore deve tenere i seguenti documenti sempre aggiornati:

- 1°) - Il Registro dei Verbali dell'Assemblea.
- 2°) - Il Libro Cassa di entrate e di uscite.
- 3°) - L'elenco aggiornato dei proprietari con indicazione del domicilio qualora il medesimo non abiti nel Condominio.
- 4°) - Un elenco di tutte le famiglie domiciliate nella casa, siano esse proprietarie od inquilini, con le generalità e la composizione familiare.
- 5°) - Una tavola planimetrica del Condominio.
- 6°) - Un esemplare del presente regolamento.
- 7°) - L'inventario delle eventuali cose mobili di proprietà comune.

- 8°) - I contratti stipulati con le varie società fornitrici o manutentrici.
- 9°) - Le fatture pagate giustificanti le spese sostenute.
- 10°) - Quant'altro necessario a chiarire e salvaguardare gli interessi del Condominio.

DELL'ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO E DEI SUOI POTERI

ART. 29 — ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO.

L'Assemblea dei Condomini deve provvedere:

- 1°) - Alla conferma dell'Amministratore e sua retribuzione.
(Salvo diverso titolo, l'onorario pattuito dall'Amministratore, comprende lo svolgimento delle attribuzioni riportate nell'art. 25, e quindi è escluso il compenso per assistere il condominio in eventuali liti, per provvedere all'esercizio dell'impianto di riscaldamento se gestito ad economia, ed altre azioni che nettamente esulino dalle sue mansioni ordinarie).
- 2°) - All'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, e del relativo riparto tra i Condomini.
- 3°) - All'approvazione del rendiconto annuale ed impiego del residuo attivo della gestione.
- 4°) - Alle opere di manutenzione straordinaria, in quanto l'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria che non abbiano carattere di estrema urgenza.
- 5°) - Ad eleggere annualmente il Consiglio di Amministrazione.

ART. 30 — CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA.

L'Assemblea Ordinaria verrà convocata una volta sola all'anno. E' facoltà dell'Amministratore di convocarla anche più volte, quando questi lo ritenga necessario, o ne facciano espressa richiesta almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio; essendo assente o mancando l'Amministratore, la convocazione d'Assemblea può essere richiesta da qualunque Condomino.

In ogni caso la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere fatto pervenire ai Condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'avviso di convocazione deve contenere tutti gli estremi necessari a rendere chiaro e motivato l'Ordine del Giorno.

Nella lettera di convocazione dell'Assemblea Ordinaria deve essere allegato il Bilancio Preventivo dell'anno successivo e il rendiconto dell'anno precedente.

I condomini potranno, nei cinque giorni prima dell'Assemblea esaminare il dettaglio e le ricevute delle spese sostenute, presso l'Ufficio dell'Amministratore od altro luogo da questi scelto purchè comodo ai comproprietari.

ART. 31 — NOMINA DEL PRESIDENTE E DEL SEGRETARIO.

I convenuti all'Assemblea ordinaria o straordinaria nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario scegliendolo fra i partecipanti del Condominio escluso l'Amministratore ed i Consiglieri.

ART. 32 — RAPPRESENTANZA E DELEGA.

I condomini possono intervenire all'Assemblea a mezzo rappresentante che non sia l'Amministratore. Nessun rappresentante potrà intervenire con più di tre deleghe. L'usufruttario può intervenire nel voto degli affari che si riferiscano all'ordinaria amministrazione, per semplice godimento delle cose comuni. Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzione ed opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, il diritto, di voto spetta invece solo al proprietario.

ART. 33 — VALIDITA' DELLE ASSEMBLEE.

L'Assemblea è regolarmente costituita quando è presente un numero di Condomini che rappresenti almeno 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 intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, la Assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo, ma non oltre il decimo della prima.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni conferite all'Amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, devono sempre essere prese con le votazioni necessarie all'Assemblea di prima convocazione.

Le deliberazioni che hanno per oggetto innovazioni o miglioramenti di notevole entità riguardanti le cose comuni, devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio ed i due terzi del valore dell'edificio. E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione e di costituzione di diritti reali sul fondo comune.

Fondamento alla validità dell'Assemblea è che tutti i Condomini devono essere invitati alla Riunione nel termine prescritto dalla Legge.

Il segretario redigerà processo Verbale su apposito registro di quanto deliberato nell'Assemblea.

ART. 34 — PROCESSO VERBALE DELL'ASSEMBLEA.

Il Verbale d'Assemblea deve contenere:

- 1°) - Il luogo, la data dell'adunanza, l'ordine del Giorno, e la data dell'invio degli avvisi ai Condomini.
- 2°) - Cognome e nome dei Condomini intervenuti o rappresentati, con l'indicazione delle rispettive quote di Condominio.
- 3°) - Cognome e nome del Presidente e del Segretario con la constatazione della validità dell'Assemblea.
- 4°) - Resoconto sommario della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione dei dissenzienti e delle maggioranze ottenute.

5°) - Qualunque dichiarazione che gli intervenuti chiedono di inserire a Verbale.

Il Verbale deve essere trascritto su apposito registro seduta stante e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore.

L'Amministratore deve inviare ai Condomini non presenti nè di persona, nè mediante delega, copia a stralcio di detta delibera e di tutto il processo Verbale relativo all'Assemblea stessa.

ART. 35 — OPPOSIZIONE ALLE DELIBERAZIONI.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea con la maggioranza prevista dal C. C. sono obbligatorie per tutti i Condomini. Contro le deliberazioni il Condomino può naturalmente fare opposizioni nei termini e nei modi previsti dalla Legge. Parimenti il Condomino dissenziente a liti intentate dal Condominio può separare la propria responsabilità a norma di Legge.

ART. 36 — VERTENZE DEL CONDOMINIO.

Sorgendo vertenze fra i Condomini oppure fra questi e l'Amministratore, le vertenze dovranno in ogni caso essere risolte dal giudizio di un Collegio di tre Arbitri, nominati due dalle due parti dissenzienti ed il terzo dal presidente dell'Unione Industriale di Torino. Nel caso che le parti siano più di due l'intero Collegio Arbitrale verrà nominato dal suddetto Presidente dell'Unione Industriale. La sentenza degli Arbitri non è appellabile, soggetta soltanto nei casi di Legge ad impugnativa per nullità, od a quella di revoca.

ART. 37 — DEPOSITO DEL REGOLAMENTO.

Il presente regolamento ed eventuali modificazioni saranno iscritti e depositati negli Atti di Condominio.

— CAPITOLO IV —

ALLEGATI FORMANTI PARTE INTEGRANTE DEL
PRESENTE REGOLAMENTO

ALLEGATO « A »

**TABELLA DI PARTECIPAZIONE ALLA PROPRIETA'
DELLE PARTI COMUNI ESPRESSA IN MILLESIMI**
(Millesimi di tutto il Condominio = 1.000,00)

Piano	Lotto	Descrizione	mill.	
Piano terreno	1	(magazzino)	34,40	
»	2, 3, 4, 5,	(ufficio)	45,00	
»	6, 7	(ufficio)	17,00	
Piano primo	8	(alloggio)	13,30	
»	9	»	13,80	
»	10	»	18,60	
»	11	»	16,60	
»	12	»	14,60	
»	13	»	17,60	
»	14	»	13,50	
»	15	»	18,80	
Piano secondo	16	»	15,30	
»	17	»	15,90	
»	18	»	21,20	
»	19	»	15,60	
»	20	»	20,50	
»	21	»	20,50	
»	22	»	15,50	
»	23	»	21,40	
Piano terzo	24	»	15,30	
»	25	»	15,90	
»	26	»	21,20	
»	27	»	15,60	
»	28	»	20,50	
»	29	»	20,50	
»	30	»	15,50	
»	31	»	21,40	
Piano quarto	32	»	15,30	
»	33	»	15,90	
»	34	»	21,20	
»	35	»	15,60	
»	36	»	20,50	
»	37	»	20,50	
»	38	»	15,50	
»	39	»	21,40	

Piano quinto	»	40	»	»	10,90
»	»	41	»	»	12,70 15,80
»	»	42	»	»	23,00 18,90
»	»	43	»	»	15,60
»	»	44	»	»	20,50
»	»	45	»	»	20,50
»	»	46	»	»	15,50
»	»	47	»	»	17,80
Piano sesto	»	48	(alloggio)	»	15,60
»	»	49	»	»	20,50
»	»	50	»	»	20,50
»	»	51	»	»	15,50
Piano settimo	»	52	»	»	15,60
»	»	53	»	»	20,50
»	»	54	»	»	24,10
»	»	55	»	»	11,90
Piano cortile	»	56	(autorimessa)	»	0,80
»	»	57	»	»	1,50
»	»	58	»	»	1,80
»	»	59	»	»	1,70
»	»	60	»	»	1,30
»	»	61	»	»	1,10
»	»	62	»	»	1,70
»	»	63	»	»	1,00
»	»	64	(magazzino)	»	23,00
»	»	65	(autorimessa)	»	1,00
»	»	66	»	»	1,40
»	»	67	»	»	1,40
»	»	68	»	»	1,40
»	»	69	»	»	1,40
»	»	70	»	»	1,40
»	»	71	»	»	1,40
»	»	72	»	»	1,10
»	»	73	»	»	1,40
»	»	74	»	»	2,40
»	»	75	»	»	1,60
»	»	76	»	»	1,00
Piano terreno	»	77	(magazzino)	»	8,60
Totale Millesimi 1.000,00					

TABELLA DI PARTECIPAZIONE ALLA PROPRIETA'
ED ALLE SPESE DEGLI ASCENSORI ESPRESSA IN
MILLESIMI

SCALA A (Scala di Via San Domenico n. 46).

Piano	Lotto	mill.	
Piano Primo	8	52,30	»
»	9	54,30	»
Piano Secondo	16	75,20	»
»	17	78,00	»
Piano Terzo	24	98,10	»
»	25	101,70	»
Piano Quarto	32	121,20	»
»	33	125,20	»
Piano Quinto	40	119,50	»
»	41	174,50	»
Totale Millesimi 1.000,00			

SCALA B (Scala di Corso P. Eugenio n. 36 a sinistra).

Piano	Lotto	mill.	
Piano Primo	10	38,50	»
»	11	34,50	»
Piano Secondo	18	55,60	»
»	19	40,40	»
Piano Terzo	26	76,50	»
»	27	42,50	»
Piano Quarto	34	82,00	»
»	35	60,00	»
Piano Quinto	42	90,70	»
»	43	74,30	»
Piano Sesto	48	188,00	»
Piano Settimo	52	217,00	»
Totale Millesimi 1.000,00			

SCALA C (Scala di Corso P. Eugenio n. 36 centrale).

Piano	Lotto	mill.	
Piano Primo	12	33,00	»
»	13	40,00	»
Piano Secondo	20	48,00	»
»	21	48,00	»
Piano Terzo	28	64,40	»
»	29	54,60	»
Piano Quarto	36	71,00	»
»	37	71,00	»
Piano Quinto	44	82,50	»

»	»	»	45	»	82,50
Piano Sesto	»	»	49	»	94,00
»	»	»	50	»	94,00
Piano Settimo	»	»	53	»	100,00
»	»	»	54	»	117,00

Totale Millesimi 1.000,00

SCALA D (Scala di Corso P. Eugenio n. 36 a destra).

Piano Primo	Lotto	14	mill.	30,50
»	»	15	»	42,50
Piano Secondo	»	22	»	40,10
»	»	23	»	55,90
Piano Terzo	»	30	»	49,70
»	»	31	»	69,30
Piano Quarto	»	38	»	59,30
»	»	39	»	82,70
Piano Quinto	»	46	»	76,80
»	»	47	»	88,20
Piano Sesto	»	51	»	188,00
Piano Settimo	»	55	»	217,00

Totale Millesimi 1.000,00

ALLEGATO « C »

TABELLA DI PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI
PORTINERIA ESPRESSA IN MILLESIMI E ALLA
PROPRIETA' DEI LOCALI DI PORTINERIA (ALLOG-
GIO E DUE CANTINE)

(Millesimi di tutto il Condominio = 1.000,00)

Piano terreno	Lotto	1	(magazzino)	mill.	—
»	»	2, 3, 4, 5,	(ufficio)	»	64,00
»	»	6, 7	(ufficio)	»	23,00
Piano primo	»	8	(alloggio)	»	11,40
»	»	9	»	»	11,80
»	»	10	»	»	22,80
»	»	11	»	»	20,30
»	»	12	»	»	17,80
»	»	13	»	»	21,60
»	»	14	»	»	16,50
»	»	15	»	»	23,10
Piano secondo	»	16	»	»	11,70
»	»	17	»	»	12,10
»	»	18	»	»	23,20
»	»	19	»	»	17,00
»	»	20	»	»	22,50
»	»	21	»	»	22,50
»	»	22	»	»	16,90
»	»	23	»	»	23,50
Piano terzo	»	24	»	»	11,70
»	»	25	»	»	12,10
»	»	26	»	»	23,20
»	»	27	»	»	17,00
»	»	28	»	»	22,50
»	»	29	»	»	22,50
»	»	30	»	»	16,90
»	»	31	»	»	23,50
Piano quarto	»	32	»	»	11,70
»	»	33	»	»	12,10
»	»	34	»	»	23,20
»	»	35	»	»	17,00
»	»	36	»	»	22,50
»	»	37	»	»	22,50
»	»	38	»	»	16,90
»	»	39	»	»	23,50
Piano quinto	»	40	»	»	8,30
»	»	41	»	»	9,70
»	»	42	»	»	23,10
»	»	43	»	»	17,00

»	»	»	44	»	»	22,50
»	»	»	45	»	»	22,50
»	»	»	46	»	»	16,90
»	»	»	47	»	»	19,40
Piano sesto	»	»	48	»	»	17,00
»	»	»	49	»	»	22,50
»	»	»	50	»	»	22,50
»	»	»	51	»	»	16,90
Piano settimo	»	»	52	(alloggio)	»	17,00
»	»	»	53	»	»	22,50
»	»	»	54	»	»	26,50
»	»	»	55	»	»	12,90
Piano cortile	»	»	56	(autorimessa)	»	0,30
»	»	»	57	»	»	0,60
»	»	»	58	»	»	0,80
»	»	»	59	»	»	0,70
»	»	»	60	»	»	0,60
»	»	»	61	»	»	0,50
»	»	»	62	»	»	0,80
»	»	»	63	»	»	0,50
»	»	»	64	(magazzino)	»	10,00
»	»	»	65	(autorimessa)	»	0,50
»	»	»	66	»	»	0,60
»	»	»	67	»	»	0,60
»	»	»	68	»	»	0,60
»	»	»	69	»	»	0,60
»	»	»	70	»	»	0,60
»	»	»	71	»	»	0,60
»	»	»	72	»	»	0,50
»	»	»	73	»	»	0,60
»	»	»	74	»	»	1,10
»	»	»	75	»	»	0,70
»	»	»	76	»	»	0,50
Piano terreno	»	»	77	(magazzino)	»	—

Totale Millesimi 1.000,00

SPECIFICA DELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

N. B. - Per quanto non specificatamente esposto negli articoli successivi ci si richiama sia agli articoli del presente regolamento, sia al codice civile, sia all'interpretazione del concetto cui è ispirato il presente regolamento.

- 1°) - Illuminazione scaie, cortile, cantine ed altre parti comuni. Sempre da ripartirsi in base alla tabella A.
- 2°) - Stipendio del portiere, contributi assicurativi e previdenziali, Assicurazioni del medesimo, riscaldamento, luce, telefono dei locali di portineria; materiali ed attrezzature necessarie per la pulizia della casa, e quant'altro direttamente od indirettamente inerente alla pulizia stessa. Sempre da ripartirsi in base alla tabella C.
- 3°) - Assicurazioni: R. C. incendio ed ogni altra che il Condominio creda di stipulare nell'interesse del fabbricato (escluse le eventuali assicurazioni per infortunio del portiere) sempre da ripartirsi in base alla tabella A.
- 4°) - Imposte condominiali tipo: tasse canali ecc., quindi non particolari dei singoli lotti, sempre da ripartirsi in base alla tabella A.
- 5°) - La manutenzione dei tetti di copertura, degli scarichi bianchi e neri per i tratti verticali, delle facciate sia esterne che interne; che riguarda l'edificio sarà da tenersi separata da quanto riguarda il basso fabbricato. A maggior chiarimento il basso fabbricato (lotti 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 1, 77) provvederà alla manutenzione di quanto sopra per proprio conto ed in base ai propri millesimi contemplati nella tabella A; mentre tutti gli altri lotti (compresi quindi i boxes del cortile incorporati nella casa) provvederanno direttamente alla loro manutenzione. Per il rapporto tra i lotti 65, 1, 77, inerenti alla copertura del lotto n. 65 vedi quanto dettagliatamente descritto in precedenza.
- 6°) - Manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile, della parete di confine a nord sotto la pensilina, dell'androne carraio verso via F. Burzio e del relativo portone. Verrà sopportata per il 75 % dai lotti prospicienti il cortile, e per il 25 % da tutti gli altri lotti della casa, sempre in base ai millesimi della tabella A. (Esclusi sempre i lotti 1 e 77).
- 7°) - La manutenzione della parete nord sopra la pensilina verrà ripartita per il 25 % fra i lotti della casa e per il 75 % fra i lotti I e 6-7; detti lotti I e 6-7 dovranno interamente sopportare la manutenzione della pensilina pedonale sul confine nord e del tratto di muro superiore fino all'altezza di m. 1,50 misurato dal piano pedonale della pensilina stessa.
- 8°) - Manutenzione dei tratti orizzontali delle fognature bianche e nere, dei marciapiedi stradali ecc. Sempre da ripartirsi in base

alla tabella A.

- 9°) - Energia elettrica, manutenzione ordinaria e straordinaria, migliorie, tasse ecc. inerenti gli accessori. Sempre da ripartirsi in base alla tabella B.
- 10°) - La manutenzione ordinaria e straordinaria autoclave e diritti inerenti, e quelle dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile della casa, presa stradale e relativo contatore. Sempre da ripartirsi in base alla tabella A con esclusione dal riparto dei lotti 1, 64, 77.
- 11°) - Acqua potabile sempre da ripartirsi (esclusi i lotti 1, 64, 77.) in base al numero delle persone che la usano.
- 12°) - Manutenzione delle porte di accesso ai vari appartamenti e locali, dei serramenti verso via o verso cortile di uso esclusivo dei singoli appartamenti o locali, delle ringhiere verso strada e cortile e relative verniciature e coloriture. Sarà da ripartirsi pro lotto, nel senso che ogni lotto pagherà quanto di sua spettanza. E' naturalmente devoluto all'Assemblea la scelta dei colori delle biacche. Per le porte, ringhiere ecc. di proprietà comune la spesa sarà da ripartirsi in conformità della tabella A (sempre tenendo separate le parti non interessanti ai lotti 1, 64, 77).
- 13°) - L'onorario dell'Amministratore, spese di cancelleria, copie dei verbali corrispondenza ecc. verrà sempre ripartito in base alla tabella A.
- 14°) - Abbellimenti e migliorie. La spesa verrà ripartita in base alla tabella A con esclusione dal riparto dei lotti che non beneficiano della miglioria stessa. In ogni caso ci si richiama al codice civile e all'articolo precedentemente inserito nel regolamento di condominio.

REGOLAMENTO PER L'USO DEGLI ASCENSORI

- 1°) - Ognuno usa l'ascensore a proprio rischio e pericolo.
- 2°) - L'uso dell'Ascensore è riservato ai proprietari, inquilini, loro familiari e conoscenti. L'uso è vietato e chi non conosca la manovra ed ai bambini fino ai 12 anni se non accompagnati da persona adulta.
- 3°) - L'ascensore non potrà servire come montacarico. Resta quindi vietato usarlo per il trasporto di oggetti in genere, fatta eccezione per quelli di uso strettamente personale, piccoli pacchi o valigie a mano.
- 4°) - E' vietato ai fornitori di qualsiasi genere di usare l'ascensore per rifornire i loro Clienti ai vari piani.
- 5°) - L'ascensore porta al massimo n. 3 persone. E' vietato entrarvi in numero maggiore. La porta della cabina e quelle dei pianerotoli devono essere chiuse a dovere.
- 6°) - Ogni guasto agli apparecchi provenienti da manovra contraria alle istruzioni, sarà riparato a spese del Condomino od inquilino alla cui famiglia o cerchia di relazione appartiene la persona che lo ha provocato.
- 7°) - L'Amministratore si riserva la facoltà di interrompere il servizio dell'ascensore per riparazioni e per la manutenzione del medesimo.

REGOLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.

- A) - E' vietato ai Signori Condomini di:
- tenere in qualsiasi locale di proprietà comune o particolare, animali che possono arrecare danno o disturbo agli altri Condomini;
 - è bensì concesso ai Condomini od Inquilini dello Stabile di tenere cani purchè oltre a non dare fastidio agli altri Condomini, non scendano o salgono da soli le scale, in quanto devono sempre essere accompagnati e muniti sia di guinzaglio che di museruola. Naturalmente ogni famiglia non potrà tenerne in numero maggiore a uno e non a titolo di allevamento o simili.
- B) - In particolare i Genitori e le persone che hanno in custodia i bambini devono sorvegliarli ed accompagnarli in modo che non arrechino danno o deturpino le parti comuni dell'edificio. I bambini non potranno giocare nel cortile.
- C) - E' vietato depositare materiali sulle terrazze ed in genere eseguire opere su di esse che possano compromettere la stabilità od alterarne l'estetica o comunque arrecare danno.
- D) - E' vietato scopare o gettare immondizie od oggetti qualsiasi dai balconi; di esporre e battere tappeti, panni od altro dalle finestre e nelle scale.
La battitura dei tappeti, vestiti, materassi e simili, è consentita soltanto nei balconi interni verso il cortile.
E' proibito battere tappeti, vestiti, materassi o simili e far funzionare apparecchi elettrici per la pulizia, prima e dopo le ore stabilite dalle disposizioni locali.
- E) - E' vietato lavare e far bucato a titolo di mestiere, per persone estranee alla propria famiglia, salvo parere diverso, preventivamente richiesto, dell'Amministratore.
- F) - E' vietato oltre le ore ventitrè di suonare, cantare, ballare, salvo il consenso dei Condomini vicini, e di far funzionare rumorosamente apparecchi radio e grammofoni.
- G) - Le persone adette ai servizi dei Condomini non potranno sostare per le scale, nei cortili, negli anditi ed in portineria, se non per il tempo richiesto dalle loro faccende.
- H) - E' vietato sciorinare panni alle finestre e sui balconi verso strada essendo a ciò adibiti i balconi interni e le finestre prospicienti i cortili.
- I) - E' vietato manomettere l'impianto di riscaldamento nell'interno dei locali di singola proprietà.
- L) - E' vietato spostare la presa interna dell'impianto collettivo antenne T.V. ad evitare scompensi nell'amplificatore dell'impianto;

ogni modifica di posizione della presa interna dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministratore.

Il Proprietario del terrazzo è tenuto:

- 1°) - Ad osservare che non vengano otturati i fori per lo scolo delle acque, e quando si verificassero questi incidenti, dovrà immediatamente provvedere ad evitare che le acque piovane stagnerino sul terrazzo e comunque non trapelino al piano sottostante.
- 2°) - A provvedere a sua cura e spesa a far liquefare la neve caduta per impedire filtri nel piano sottostante, o che, congelando o sgelandosi, produca delle spaccature nel pavimento.

Il Condomino od inquilino che assentandosi, intenda lasciare disabitato o chiuso l'alloggio per oltre tre giorni, è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'ingresso a persona di sua fiducia, reperibile facilmente, dandone avviso al portiere, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per provvedere alle riparazioni di eventuali guasti od alla eliminazione di inconvenienti che potessero arrecare danno agli altri condomini o alle parti comuni. Non facendolo risponderà di eventuali danni.

E' obbligatoria l'apposizione delle targhette alle porte dei singoli alloggi secondo il tipo uniforme stabilito dall'Amministratore.

I telefoni interni serviranno esclusivamente per comunicazioni fra i singoli inquilini e la portineria e pertanto non è ammesso l'uso per comunicazioni fra gli inquilini.

La manutenzione, riparazione o sostituzione di tali impianti telefonici spetta ad ogni singolo inquilino per quanto riguarda il proprio apparecchio ed i fili relativi entro il proprio alloggio.

Spetteranno ai Condomini, con la consueta ripartizione, le spese che riguardano i fili esterni agli alloggi e l'apparecchio della portineria.

La permanenza in stato di efficienza dei telefoni è obbligatoria.

Le tende da sole da collocarsi sui balconi, dovranno essere identiche per qualità, tinta, disegno, e come sistemazione, secondo il tipo uniforme stabilito dall'Amministratore.

ALLEGATO « G »

CUBATURE PER IL RISCALDAMENTO DI TUTTI I LOTTI COMPONENTI IL CONDOMINIO CON ESCLUSIONE DEI LOTTI 1, 64, 77, CHE FRUISCONO DI UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PARTICOLARE SEPARATO DA QUELLO GENERALE.

Piano	Lotte	mc.	
Piano Terreno	Lotti 2-3-4-5	896,00	
»	(Portineria)	160,00	
»	Lotti 6-7	352,00	
Piano Primo	» 8	212,20	
»	» 9	230,70	
»	» 10	313,80	
»	» 11	270,60	
»	» 12	244,20	
»	» 13	294,60	
»	» 14	224,70	
»	» 15	307,50	
Piano Secondo	» 16	217,00	
»	» 17	235,50	
»	» 18	318,60	
»	» 19	229,60	
»	» 20	306,30	
»	» 21	306,30	
»	» 22	229,50	
»	» 23	312,50	
Piano Terzo	» 24	217,00	
»	» 25	235,50	
»	» 26	318,60	
»	» 27	471,45 229,85	
»	» 28	361,70 306,30	
»	» 29	306,30	
»	» 30	229,50	
»	» 31	312,50	
Piano Quarto	» 32	217,00	
»	» 33	235,50	
»	» 34	318,60	
»	» 35	229,60	
»	» 36	306,30	
»	» 37	306,30	
»	» 38	229,50	
»	» 39	312,50	
Piano Quinto	» 40	139,50	
»	» 41	213,00 170,00	
»	» 42	267,30 310,30	
»	» 43	229,60	

»	»	»	44	»	306,30
»	»	»	45	»	306,30
»	»	»	46	»	229,50
»	»	»	47	»	231,00
Piano Sesto	»	»	48	»	229,60
»	»	»	49	»	306,30
»	»	»	50	»	306,30
»	»	»	51	»	229,50
Piano Settimo	»	»	52	»	229,60
»	»	»	53	»	306,30
»	»	»	54	»	361,50
»	»	»	55	»	174,30
Piano Cortile	»	»	56	»	32,50
»	»	»	57	»	62,10
»	»	»	58	»	72,10
»	»	»	59	»	69,90
»	»	»	60	»	53,60
»	»	»	61	»	46,20
»	»	»	62	»	70,30
»	»	»	63	»	44,40
»	»	»	65	»	47,10
»	»	»	66	»	50,20
»	»	»	67	»	50,20
»	»	»	68	»	50,20
»	»	»	69	»	50,20
»	»	»	70	»	50,20
»	»	»	71	»	50,20
»	»	»	72	»	50,20
»	»	»	73	»	46,20 30,60
»	»	»	74	»	56,20 71,80
»	»	»	75	»	99,10 36,00
»	»	»	76	»	66,00 100,00
»	»	»	76	»	44,40

TOTALE mc. 15.150,25

alloggi 14'038,35
 garages 1'111,90
15'150,25

**CUBATURE PER IL RISCALDAMENTO DEI LOTTI
1, 64, 77; CHE FRUISCONO DI IMPIANTO DI RI-
SCALDAMENTO PARTICOLARE SEPARATO DA
QUELLO GENERALE.**

Basso fabbricato superiore	Lotto 1	mc.	823,00
Basso fabbricato inferiore	Lotto 64	mc.	684,50
Basso fabbricato superiore	Lotto 77	mc.	241,20
TOTALE mc.			1748,70

REGOLAMENTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il Riscaldamento di regola sarà iniziato il 15 ottobre di ogni anno e cesserà il 15 aprile dell'anno successivo; tale periodo potrà anticiparsi o potrà posticiparsi su richiesta firmata di tanti Condomini che rappresentino almeno i due terzi della cubatura riscaldata. Tale richiesta è impegnativa anche per coloro che non hanno firmato.

Nessuno dei Condomini ed inquilini potrà rifiutarsi di servirsi del riscaldamento e di pagare la relativa quota.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento centrale, sono ripartite in ragione della cubatura goduta da ogni utente.

Il volume degli alloggi riscaldati è determinato nell'apposita tabella. Nei locali riscaldati dovrà essere normalmente garantita per tutto il corso della giornata (cioè dalle ore otto alle ore ventidue) la temperatura interna di 20° C fino alla temperatura esterna diurna di — 5° C.

Per gli alloggi che per l'intera stagione dovessero restare disabitati i Proprietari sono tenuti a pagare il 50 % (cinquanta-per cento) della quota loro spettante. Per fruire della riduzione si dovrà darne comunicazione scritta prima dell'accordo sul riscaldamento, tenere chiuse tutte le aperture verso l'esterno, e parzialmente i corpi riscaldati ad evitare squilibri termici negli alloggi confinanti. Nessuna riduzione è applicabile per alloggi che si rendessero disabitati durante il periodo della gestione.

Nessuno dei Condomini potrà modificare o variare la superficie radiante senza prima aver ottenuto il benestare dell'Assemblea.

Nel caso che la gestione del riscaldamento sia affidata in appalto ad una Impresa, il relativo contratto dovrà essere uniformato alle norme del presente « Regolamento Impianto Riscaldamento ».

La modalità dei versamenti per le spese di gestione saranno stabilite anticipatamente dall'Assemblea.

E' facoltà dell'Assemblea stabilire l'eventuale cifra da versare per costituire il fondo di deposito a titolo manutenzione e rinnovo dell'impianto.

Sia nel caso che la gestione avvenga ad economia, con provvista dell'olio combustibile effettuata dall'Amministratore, sia che avvenga affidandola a forfait ad impresa specializzata, saranno sempre e solo i Condomini che prenderanno decisioni in merito, e saranno responsabili verso l'Amministratore o l'Impresa del pagamento delle quote relative alla loro proprietà, anche nel caso che abbiano affittata la proprietà in esame.

I locali del B. F. del cortile (lotti 1, 64, 77); che fruiscono di proprio riscaldamento particolare non dovranno sottostare ad alcuna delle norme suddette, ma avendo il proprio camino incorporato nella casa dovranno provvedere alla manutenzione del medesimo sia ordinaria che straordinaria. Naturalmente l'edificio dovrà sopportare in perpetuo dette servitù.

I locali destinati ad autorimessa fruiscono dell'impianto centrale

di riscaldamento mediante apposite condutture separate. Tali locali sono tenuti all'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento, ma il loro effettivo riscaldamento, in considerazione della loro speciale destinazione, potrà essere limitato ad un periodo minore di quello del resto della casa, periodo che verrà fissato dalla maggioranza dei comproprietari delle autorimesse. Nei periodi in cui le autorimesse non fruiranno del riscaldamento, verrà isolato dall'impianto generale, quello secondario di tali locali, mediante la chiusura dell'apposita saracinesca.

Il concorso delle autorimesse nella spesa totale di esercizio sarà proporzionale ai giorni di effettivo riscaldamento. Le autorimesse pur essendo riscaldate ad una temperatura inferiore a quella garantita nei locali di abitazione dovranno corrispondere uguale cifra unitaria per ogni mc. in considerazione del maggior numero di calorie che assorbono i corpi radianti installati causa la dispersione maggiore.

REGOLAMENTO DI SERVIZIO DI PORTIERATO.

Contegno — Il Portiere deve vestire correttamente e non mostrarsi mai in abbigliamento incompleto e disordinato. All'uopo il Condominio deve provvederlo di abbigliamento completo in duplice esemplare. Il Portiere è tenuto a mantenere un contegno corretto con chiunque tratti, e con tutti userà modi deferenti e rispettosi. Deve astenersi da ogni forma di sconveniente familiarità coi domestici e persone di servizio. E' fatto assolutamente divieto al Portiere di chiedere mancia.

Vigilanza e custodia — Durante il tempo in cui i portoni rimangono aperti, l'ingresso non dovrà mai essere lasciato incustodito. Inoltre il Portiere è rigorosamente tenuto a controllare chiunque entri nel palazzo, ed alle persone non conosciute dovrà chiedere dove esse sono dirette onde poter avvisare a mezzo del citofono il Condomino interessato per avere l'autorizzazione a lasciar salire la persona. Questo naturalmente per quanto riguarda l'ingresso di Corso Principe Eugenio n. 36.

Il Portiere osserverà l'orario fissato dall'Amministratore per l'apertura e la chiusura dei portoni, non potrà quindi ritardare l'apertura al mattino e la chiusura alla sera. Tale orario è di regola il seguente: apre il portone alle ore sette del mattino e lo chiude alle ore ventidue.

Dopo essere stati chiusi i portoni del palazzo, il Portiere dovrà fare una accurata visita alle scale, cortile, cantine ed altri locali dove potrebbero nascondersi persone, curando che siano ben chiuse le porte di accesso alla cantina, allo scopo di evitare che si intromettano persone estranee.

Il Portiere deve evitare che nell'atrio del palazzo e negli androni d'ingresso si fermino persone, si formino capannelli, si depositino oggetti o sostino macchine, e biciclette, e penetrino cani od altri animali randagi.

Deve pure attentamente vigilare che non accedano alle scale accattoni, venditori od individui sospetti.

Informazioni — Agli estranei il Portiere deve fornire cortesemente le informazioni delle quali venisse richiesto solo quando non abbiano carattere riservato ed illecito, diversamente dovrà fermamente astenersi. E' vietato al portiere aggiungere commenti e deduzioni personali.

Pulizia e decoro — Il Portiere deve tenere costantemente pulito il marciapiede di fronte all'accesso, il cortile, le scale e gli altri locali ad uso comune dello stabile.

Oltre alla pulizia ordinaria giornaliera, che deve essere ultimata alle ore nove, il portiere dovrà fare una pulizia generale nei giorni di martedì e sabato di ogni settimana.

Accadendo che i locali e le cose dette ora, per una ragione qualsiasi vengano insudiciate nel corso della giornata, ed anche più volte, il portiere deve subito ripulire, salvo riferire se del caso all'Amministratore per gli eventuali provvedimenti.

Il portiere dovrà avere particolare cura delle piante e degli altri

ornamenti dell'ingresso, cortile, scale, androne e vigilerà che non siano in alcun modo danneggiati.

E' fatto divieto al portiere di tenere nell'alloggio cani ed altri animali.

Mansioni varie. — Il Portiere deve:

- a) - Curare la distribuzione della posta ai vari Condomini, dovrà recapitare immediatamente i telegrammi e gli altri plichi urgenti a lui consegnati;
- b) - Regolare l'illuminazione degli androni, scale, cortili, ecc.
- c) - Vigilare perchè non siano imbrattati i muri dell'androne, degli ingressi e delle scale dello stabile o cortile;
- d) - Visitare quotidianamente gli impianti comuni per dare immediato avviso all'Amministratore dei guasti che riscontrasse nelle sue ispezioni;
- e) - Eseguire gli ordini e far osservare i regolamenti speciali per l'uso dei servizi comuni (riscaldamento, ascensore ecc.);
- f) - Sgomberare le canne della spazzatura eventualmente intasate;
- g) - Prestare l'opera di soccorso a chi si trovasse nelle cabine ascensori fermatesi per guasti tra un piano e l'altro.

Per l'adempimento delle sue incombenze il Portiere dipende dall'Amministratore ed a lui riferisce immediatamente qualunque infrazione o guasto, da chiunque commesso, avendo cura di accertarne possibilmente l'autore.

Allo stesso modo il Portiere deve subito recapitare all'Amministratore i reclami scritti che gli vengono consegnati dai condomini.

Sono interamente applicabili le norme sulle sanzioni disciplinari stabilite dal Contratto Nazionale del Lavoro per i Portieri.

Il Portiere deve custodire i libretti matricola degli ascensori tenendoli a disposizione degli incaricati dei servizi di sorveglianza a manutenzione.

Il Portiere deve informare direttamente la Ditta manuttrice di eventuali guasti agli ascensori, informandone contemporaneamente anche l'Amministratore; deve conoscere il funzionamento per la manovra a mano dell'argano, (dopo naturalmente aver aperto l'interruttore generale). All'uopo il Portiere avrà sostenuto una preparazione pratica da parte della Ditta di manutenzione.



Preg.mo Signor
BAVA LUIGI
C.so Principe Eugenio 36

TORINO

Torino, 11 dicembre 1978

Rif. OG/sp

A seguito della Sua richiesta con il consuntivo 1977/78, Preventivo 1978/79 e così di seguito, provvederemo a modificare i Millesimi afferenti ai lotti 27 e 28 di Sua proprietà per la sottrazione di una camera dal lotto 28 al lotto 27.

Pertanto il lotto 27 avrà Millesimi Comuni 15,60, Millesimi Portineria 17,00; il lotto 28 avrà Millesimi Comuni 20,50, Millesimi Portineria 22,50.

Rimangono invariati i Millesimi dell'Ascensore in quanto essendo calcolati scala per scala non necessitano di variazione.

Distinti saluti.

L'Amministratore
ODDONE GEOM. GIUSEPPE

PREG.MO SIGNOR
BAVA LUIGI
C.so P. Eugenio, 36

T O R I N O

Torino, 10 Novembre 1980

Rif. ARB/sp

A seguito ns/ del 11/12/78 dove venivano modificati, a Sua richiesta, i Millesimi afferenti ai lotti 27 - 28 di Sua proprietà, per la sottrazione di una camera dal lotto 28 a favore del lotto 27, Le comuniciamo che le cubature relative sono le seguenti:

LOTTO 27 = mc. 229,85

LOTTO 28 = mc. 306,30

Con i più cordiali saluti.

L'Amministratore
GEOM. ODDONE GIUSEPPE

Freg.no Ing.
Paolo SCIANCA
C.so P. Eugenio, 36

Torino, 7 Marzo 1977
Rif. OG/50

10100

T O R I N O

Premesso che sono di Sua proprietà i due alloggi confinanti di cui il n° 41 affittato con Mill. Comuni 15,80, Mill. Portineria 12,10, no. 213; ed il n° 42 Mill. Comuni 18,90, Mill. Portineria 20,70, no. 267,30.

Premesso che dal mio sopralluogo in data odierna risulta che una camera e relativo terrazzo già appartenenti all'alloggio n° 41 sono stati annessi al n° 42; tutto ciò premesso essendo la camera sottratta di no. 41,00 (mt. 3,60 x 4,00 x 3,00), risulta che l'alloggio n° 41 ha una cubatura di no. 170 e di conseguenza l'alloggio n° 42 viene ad avere una cubatura di no. 310,30. Per i Millesimi essendo impossibile risalire al concetto di calcolo delle tabelle in essere suggerirei, perchè mi pare equo, quanto segue:

dal momento che i no. sottratti all'alloggio n° 41 rappresentano il 20% con lo stesso criterio procederei alla sottrazione millesimale e quindi i
Mill. Comuni dell'alloggio n° 41 $15,80 - 3,10 =$ Mill. Comuni 12,70;
Mill. Comuni dell'alloggio n° 42 $18,90 + 3,10 =$ Mill. Comuni 22,00;
Mill. Portineria dell'alloggio n° 41 $12,10 - 2,40 =$ Mill. Portineria 9,70;
Mill. Portineria dell'alloggio n° 42 $20,70 + 2,40 =$ Mill. Portineria 23,10.

Spero con questo di aver esaurita la Sua richiesta e colgo l'occasione per porgerLe distinti saluti.

Asc *inveridici*
per non toccare
tutte le scale

L'Amministratore
(OBDONE GEOM. GIUSEPPE)