

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

dello stabile sito in via Saccarelli n.14
angolo via Carena

m

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

STABILE SITO IN VIA SACCARALLI-

N° 14 - angolo VIA CARENA

T O R I N O

---o00o---

PREMESSA

In previsione della vendita frazionata dello stabile sito in Torino - Via Saccaralli n° 14 angolo Via Carena, l'Ente attualmente proprietario ha stabilito il relativo Regolamento di Condominio.

Le norme contenute nel presente Regolamento di Condominio, sono vincolanti per tutti i proprietari, loro eredi, successori ed aventi causa, inquilini ecc.

CONSISTENZA

Lo stabile è formato da un unico corpo angolare sulla Via Saccaralli e Via Carena con all'interno del cortile un basso fabbricato.

La parte prospiciente le due vie consiste in 4 piani fuori terra oltre ad un piano di soffitte ed un piano cantinato e cortile comune. Il corpo di fabbrica interno è ad uso autorimessa o magazzino con sovrastante terrazzo.

DATI CATASTALI E COERENZE

Lo stabile oggetto del presente Regolamento è censito alla partita 61466 del M.C.E.U. di Torino - Foglio 174 nn. 792 - 794 - 1125 - ed è posto alle coerenze: Via San Donato, Via Saccarelli, Via Carena, Prop. CIPRO - MERLO, Prop. PESSIONE - VIGNA, Prop. GINO - DONA.

PLANIMETRIC E PIANTE

Corredano il Regolamento di Condominio per farne parte integrante una serie di piante raffiguranti: planimetria generale in scala 1 : 1500, planimetria particolare in scala 1 : 500, e in scala 1 : 200 pianta piano cantinato, pianta piano terreno, pianta piano primo, pianta piano secondo, pianta piano terzo e pianta piano soffitte.

Detti disegni hanno valore puramente indicativo, senza impegno quindi per quanto attiene - ubicazione, disposizioni, misure di superficie, altezze e volumi, pertanto nessuna eccezione potrà essere opposto 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 di essa rappresentative.

Su detti disegni le singole unità immobiliari sono indicate con le lettere alfabetiche seguite dal numero del piano.

Le cantine sono indicate con numeri arabi.

A maggior chiarimento si precisa che il complesso intercessato alla regolamentazione è delimitato in planimetria generale dalle lettere A/B/C/D/E/F/G/H/A suddiviso come segue:

corpo di fabbrica a 4 piani fuori terra delimitato in planimetria generale dalle lettere A/B/C/I/F/G/H colorato in rosso.

Corpo di fabbrica interno uso autorimessa o magazzini delimitato in planimetria generale dalle lettere C/D/E/L e colorato in azzurro.

Cortile comune delimitato in planimetria generale dalle lettere L/E/F/I/L e colorato in giallo.

Androne carraio delimitato in planimetria generale dalle lettere M/N/O/P/M e colorato in verde.

PARTICOLARITA', VINCOLI, SERVIZI

E' riservata alla Venditrice, per se e/o suoi aventi causa, senza dover corrispondere indennità alcuna, la facoltà, da esercitarsi in qualsiasi momento, di suddividere in ulteriori lotti e di accorparsi in un numero inferiore di lotti le varie unità, apportando alle stesse le migliorie che ritenesse più opportune.

In particolare si riserva di allacciare eventuali servizi igienici alle tubature ed agli scarichi delle acque bianche e nere degli appartamenti sottostanti.

Servizi igienici comuni

I gabinetti esterni comuni ai singoli piani sono così disciplinati:

- = quelli indicati con la lettera "x" sono dati in proprietà comune e indivisi ai lotti A-B-C
- = quelli indicati con la lettera "y" sono dati in proprietà comune e indivisi ai lotti D-E-F
- = quelli indicati con la lettera "l" sono dati in proprietà ai soli lotti I.
- = quello indicato con la lettera "k" al piano terreno è dato in proprietà comune e indiviso ai lotti del piano terreno.

Stessa

I singoli lotti potranno stendere il bucato unicamente verso cortile e nelle zone così indicate.

- = i lotti A nel tratto compreso fra le lettere g e a

- * i lotti B nel tratto compreso fra le lettere f e g
- * i lotti C nel tratto compreso fra le lettere e e f
- * i lotti D nel tratto compreso fra le lettere d e e
- * i lotti E nel tratto compreso fra le lettere c e d
- * i lotti F nel tratto compreso fra le lettere b e c
- * i lotti G nel tratto compreso fra le lettere a e b
- * i lotti H nel tratto compreso fra le lettere a e a'
- * i lotti I nel tratto compreso fra le lettere a' ed

(i serv. k

Per quanto riguarda al primo piano, il lotto A, questo ultimo disporrà della zona di ringhiera del terrazzo compresa fra le lettere g ed n.

Al riguardo si precisa che detto terrazzo, compreso fra le lettere g - h - i - l - m - n - g - è dato in uso esclusivo e perpetuo al lotto A del piano primo. Per quanto riguarda la manutenzione di detto terrazzo ed in esplicito riferimento all'art. 1121 C.C. rimane di uso comune la parte di balcone (della larghezza di m. 1,1) compresa fra lo stabile e le lettere g - h - i - l.

Le unità a piano terreno potranno eseguire aperture, modificare e ampliare quelle esistenti su Via Saccarelli e Via Garana, senza dover corrispondere al Condominio alcun indennizzo.

Il Condominio non potrà opporre nessuna eccezione per i lavori suddetti.

Usa fabbricato

Il corpo di basso fabbricato a fondo cortina, delimitato dalle lettere C - D - E - L - O - non contribuirà alle spese di manutenzione del fabbricato principale in tendenzialmente esclusivo carico dei condomini del fabbricato principale le spese di manutenzione dello stesso.

ad esclusivo carico dei comproprietari del basso fabbricato le spese di manutenzione riferite a quest'ultimo.

PROPRIETA' COMUNI INDIVISIBILI

Sono di proprietà comune indivisibile ed inalienabile tra tutti i condomini ed aventi diritto dell'immobile, nelle proporzioni stabilite dalla tabella pedissequa:

- il terreno su cui insiste il complesso del fabbricato,
- le fondazioni, le murature portanti e perimetrali del fabbricato,
- tutte le murature interne (esclusi i divisorii tra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli alloggi) cioè i muri maestri e le strutture portanti,
- il tetto,
- l'androne carraio con relativo portone,
- cortile condominiale,
- le scale con relativi ripiani e pianerottoli, il vestibolo delle scale,
- i corridoi di disimpegno del piano cantinato,
- le fognature bianche e nere insistenti nell'edificio,
- gli impianti di acqua, di energia elettrica, gas, ecc. nelle loro distribuzioni generali, in conformità delle norme emanate dalle Società erogatrici e sino ai contatori,
- le canne della spazzatura (e relativi cassoni e terminali di raccolta) ancorchè in uso,

- tutte le colonne montanti, carichi e scarichi in genere, installazioni, e manufatti che servono all'uso ed al godimento comune, e quanto altro indicato nelle disposizioni del C.C.,
- il sottotetto della manica su Via Saccavelli,
- i marciapiedi verso via,
- Il repostiglio sottostante la rampa di scale che dà accesso al lotto G/1.

USO DELLE COSE COMUNI

I singoli condomini potranno far uso delle cose comuni purchè non ledano gli interessi, le esigenze e la funzionalità del Condominio, e non impediscano il corrente uso ed esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini.

Il singolo condomino non può, pur eventualmente rinunciando al diritto delle cose comuni anzidette, sottrarsi al contributo dalle spese per la loro conservazione, e manutenzione.

INNOVAZIONI-

I condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più comodo delle cose comuni, purchè autorizzati con deliberazioni dalla assemblea dei condomini conformemente agli articoli dal 1120 al 1136 del C.C.

MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI

È vietata qualsiasi innovazione o modificazione delle cose comuni, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma del Codice Civile, se non preventivamente richiesta dall'amministrazione ed autorizzata dall'assemblea generale o particolare dei condomini.

In particolare è espressamente vietato:

- qualsiasi opera interessante le strutture portanti degli edifici, o che, comunque, ne alteri l'aspetto architettonico;
- la verniciatura degli infissi esterni e la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna degli edifici se non preventivamente autorizzata dall'assemblea generale del condominio, al fine di conservare agli immobili un aspetto ordinato e decoroso;
- la chiusura, anche parziale, dei balconi, l'eventuale installazione di tende mobili a riparo della terrazza e dei balconi se non in conformità ad un progetto unico preventivamente approvato dall'Amministratore.

=====

- a) Ogni condomino sopporta le imposte, tasse ed ogni altro onere che venga a gravare sulla sua parte di proprietà, nonché le spese di manutenzione della parte stessa.
- b) Ogni Condomino sarà responsabile dei danni o guasti comunque arrecati all'edificio e gli annessi, sia per fatto personale e proprio, sia per negligenza, imperizia e imprudenza, ma anche dei danni arrecati all'edificio da personale alla sua dipendenza o da persone di cui è tenuto a rispondere e che comunque si trovino nei locali di sua proprietà.
- c) Per le spese di manutenzione e ricostruzione dei corrali, scletta e volte, vale il disposto dall'art. 1125 C.C.
- d) La relativa spesa ai latrici solari saranno ripartite in conformità dall'art. 1125 C.C.
- e) La spesa relativa al normale consumo di acqua verranno suddivise a cura dell'Amministratore pro capite.

Per i negozi e per le altre unità lavoranti una per la loro attività potrà essere un consumo di acqua di verso del normale e farò obbligo di installare contatori singoli in base alle letture dei quali in ogni caso del 100 per cento generali e particolari verrà corrisposta la spesa dell'acqua.

2) Le spese di manutenzione straordinaria delle parti verranno ripartite disegualmente all'incirca 1/3 e 2/3.

3) In caso di variazioni agli costi comuni della acqua e gas, il tutto nell'edificio verranno rimborsati alla stessa percentuale come da tabella "Costi comuni".

4) La parte di ordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio sarà pagata:

alla parte di civile abitazione	1/3
alla parte di negozi	2/3
alla parte di parte del condominio	1/3

ARTICOLO 10 - MODALITÀ DEL CONDOMINIO E DELL'AMMINISTRAZIONE E PARTICOLARE

Le attività e le unità immobiliari sottostanti il verbale di costituzione sono le seguenti:

- alloggi di civile abitazione.
- studi professionali.
- uffici di competenza fiscale, contabile, assicurativa.
- uffici generali in genere.
- ed. di pertinenza per le unità a piano interrato.
- negozi, negozi, negozi non.

Si dichiara la conoscenza del verbale con il presente e la libertà di voto del sottoscritto.

Nei rapporti con il Condominio l'inquilino non può sostituire il condomino proprietario che unicamente in proprio risponde sempre di fronte al Condominio.

In particolare è vietato:

- Gestire gli appartamenti ed i locali in genere dello edificio a sanatori, cliniche, agenzie di pegno, sala da ballo, deposito di infiammabili o esplosivi, e di farne uso contrario alla decenza e al buon costume.
- Vendere od affittare cantine annesse agli alloggi e negozi a terzi che non siano comproprietari dello stabile.
- Tenere nello stabile o sui balconi animali che possano comunque essere causa di molestia ai condomini: l'amministrazione dovrà dare il preventivo consenso, affinché nei locali si possano tenere animali di compagnia.
- Occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti di proprietà comune tranne in caso di trasloco: l'occupazione delle anzidette parti comuni può essere autorizzata per deposito di materiali ed attrezzi inerenti lavori da eseguirsi nelle parti comuni condominiali o nelle parti di proprietà esclusiva del Condominio e sempre se tali occupazioni siano limitate, come spazio e come durata al minimo indispensabile. In ogni caso non potrà mai essere impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.
- Il gioco dei bambini nelle scale, nel cortile e nelle altre parti comuni.
- Lavare o parcheggiare mezzi di trasporto, automobili, motocicli, ecc. nel cortile di proprietà condominiale; al riguardo si precisa che l'accesso al cortile è consentito ai condomini unicamente per le operazioni di carico e scarico e per il tempo strettamente necessario a queste. Ai proprietari o inquilini delle autorimesse o magazzini è consentito il solo transito per accedere ai locali di loro proprietà.

- Custodire negli alloggi, nella cantina ed in qualsiasi luogo sostanze o merci puzzolenti o insalubri, materiali esplosivi ed infiammabili, che possano recare pregiudizio allo stabile.
- Erigere costruzioni, armadi o baracche anche provvisorie su balconi, terrazze, finestre o siti comuni.
- Fare eseguire nell'interno dei locali o sui balconi, lavori che possano compromettere la stabilità del fabbricato, e comunque arrecare danno, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea dei Condomini.
- Scopare o gettare immondizie ed oggetti qualsiasi dai balconi o finestre e depositare spazzatura, immondizie, materiali di rifiuto qualsiasi, ecc. in luoghi che non siano quelli appositamente riservati.
- Collocare vasi di fiori e piante sui balconi e sulle finestre, se non forniti di conveniente riparo stesso contro la caduta ed incassati in maniera che ne evitino lo stillicidio, sotto la piena responsabilità del condomino ed eventuali loro inquilini.
- Battere tappeti, materassi, coperte o simili, fare funzionare apparecchi elettrici per la pulizia, prima delle ore sette e dopo le ore undici antimeridiane, salvo le restrizioni maggiori previste dai regolamenti di polizia urbana, igiene, ecc.
- Stendere la biancheria, panni o simili, sui balconi e alle finestre verso la strada pubblica.
- Suonare pianoforti o altri strumenti musicali prima delle ore otto e dopo le ore ventitré e fare funzionare o accendere apparecchi radio, televisori, giradischi, ecc.
- Adattare la cantina ad ogni altro uso che non sia quello di deposito ripostiglio per le carte, mobiliari o altri oggetti, con esclusione dei materiali pericolosi ed infiammabili.

- E' consentito apporre targhe professionali nell'andron-
cino e corridoi, seguendo criteri di uniformità detta-
ti dall'amministratore.

E' obbligatoria l'apposizione delle targhette alle porte
dei singoli alloggi, alle cassette delle lettere, ed al-
le eventuali pulsantiere esterne secondo il tipo unico
stabilito dall'amministratore.

Per ogni altra norma relativa all'uso dei locali vale il
regolamento per gli inquilini vigenti in Torino, per le
case di civile abitazione.

Se in caso di vendita, i locali dovessero risultare con-
formati in modo diverso da quello preesistente, la nuova
quota di ripartizione per ogni mille lire di spese gene-
rali dovranno risultare tali da conservare, sul comples-
so di ogni piano la perfetta concordanza con quelle già
stabilite nelle tabelle pedissequa, allegate.

Le eventuali porte verso via e cortile dovranno essere
decorose e di colore uniforme per l'intera facciata.

Si precisa inoltre che:

- a) nessun Condomino può opporsi e pretendere indennizzi
qualora la propria cantina sia, in qualunque tempo,
attraversata da condutture elettriche, telefoniche,
cavi o simili, quali e quante le Società erogatrici
dovessero collocare nel cantinato per effettuare la
distribuzione ai singoli alloggi degli utenti. Resta
peraltro costituita la servitù di passaggio attraver-
so le cantine dei singoli Condomini in via sotterra-
nea ed aereo, delle tubazioni di fognatura, di acque-
dotto, gas termosifone e simili, anche se a servizio
particolare di un solo condomino.
- b) Ciascun Condomino, a richiesta dall'Amministratore,
deve consentire che nei locali di sua proprietà si
effettuino ispezioni e si provveda all'esecuzione di
eventuali lavori necessari per la buona conservazione
della parti comuni, o di parti di singolo Condomino,
salvo il diritto di rivalersi per eventuali danni.

- c) Ogni Condomino è obbligato ad eseguire nei propri locali quei lavori necessari per non creare danno ad altri condomini e per non compromettere la stabilità e il decoro dell'edificio o di parti di esso.
- d) I Condomini, e loro eventuali inquilini, dovranno in caso di prolungata assenza, consegnare le chiavi della porta di ingresso a persona reperibile di loro fiducia e ciò unicamente per poter tempestivamente intervenire nel caso di guasti che potessero recare danni alle cose comuni od a quelle degli altri Condomini e inquilini.
- e) Qualora un Condomino rivende la sua proprietà è tenuto a comunicare all'Administratore a mezzo lettera raccomandata, il nome e cognome, indirizzo del compratore, impegnandosi a provvedere a saldare le somme risultanti a suo carico in rapporto alla proprietà venduta.
- Qualora il saldo non venga effettuato dal Condomino venditore il nuovo proprietario sarà obbligato al rimborsamento di tutte le spese sopportate dall'Administratore.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

ASSEMBLEE DEL CONDOMINIO

L'assemblea del Condominio si riunisce in via ordinaria non oltre sessanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario scadente di norma al 30 aprile di ogni anno, ed in via straordinaria quando l'Administratore lo reputi necessario, ed abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due Condomini che rappresentino non meno di un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Administratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata almeno 8 giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto del bilancio preventivo e del riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicante la materia da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea e la data dell'adunanza di seconda convocazione che può essere fissata in un giorno successivo alla prima, ma non oltre 10 giorni dalla medesima.

I convenuti all'assemblea nomineranno di volta in volta un Presidente, il Segretario dell'Assemblea, salvo impedimenti o incompatibilità, e l'Amministratore.

DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea, da altra persona anche estranea al Condominio che non sia l'Amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione, e con lettera a parte.

Nessun rappresentante potrà intervenire con più di tre deleghe. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante all'assemblea che sarà designato dagli interessati, in difetto vi provvederà per sorteggio il Presidente.

Il Condomino che sia stato nominato Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al rendiconto della sua gestione, nonché da quelle che riguardano i provvedimenti da lui adottati.

VALIDITÀ PER LA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è validamente costituita quando gli intervenuti alla prima convocazione rappresentino i due terzi dei partecipanti al Condominio ed i due terzi del valore dell'intero edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero o per insufficienza del valore ai

nino rappresentato, si dovrà procedere alla seconda convocazione.

L'assemblea in seconda convocazione sarà regolarmente costituita se saranno presenti non meno di un terzo dei partecipanti al Condominio e rappresentati almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'assemblea non potrà inoltre deliberare se non risulti che tutti i Condominiani siano stati regolarmente avvertiti. La validità della costituzione dell'Assemblea ed anche all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutte le sue deliberazioni: cioè rimane valido a deliberare anche se qualcuno dei Condominiani o suoi rappresentanti si assenti o si rifiuta per qualsiasi ragione.

La discussione della materia posta all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo quando ciò sia stato previsto nell'avviso di convocazione; prima di riprendere la nuova discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea con le norme già dette.

I libri e documenti giustificativi del rendiconto annuale, della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo dovranno essere posti a disposizione del Condominio, per ogni eventuale controllo, nei 5 giorni precedenti la Assemblea ordinaria, presso l'Amministratore o nel luogo da lui designato.

DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Se l'Assemblea è in prima convocazione le deliberazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'Assemblea è in seconda convocazione, le deliberazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al Condominio, ed al-

meno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materia che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita nel primo comma del presente capitolo.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni di rette al miglioramento ed all'uso più comodo ed al miglioramento delle cose comuni, devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

INCAPACITA' DELL'ASSEMBLEA A DELIBERARE

Se l'assemblea non riesce a costituirsi né in prima, né in seconda convocazione o se, pur essendosi regolarmente costituita non riesce a raggiungere la voluta maggioranza, come prescritto nei capi precedenti si applicheranno le disposizioni dell'articolo 1005 C.C., che autorizza ciascun partecipante a ricorrere all'autorità giudiziaria affinché provveda sull'argomento in camera di consiglio.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno.
- b) il cognome e il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di Condominio.
- c) La scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea.

di il sommario resoconto delle discussioni e la parte della deliberazione presa con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;

ad) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'iscrizione.

Il verbale deve essere trascritto su apposito registro e deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea.

OBBLIGATORietà DELLE DELIBERAZIONI

Le deliberazioni prese dall'Assemblea a norma degli artt. coll. precedenti sono obbligatorie anche per la minoranza dissidente e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'articolo 1137 C.C. 2° comma.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Assemblea dei Condomini, con la maggioranza stabilita nel 2° comma del capitolo "Deliberazioni dell'Assemblea" nominerà annualmente l'Amministratore dell'edificio, che potrà essere scelto tra i partecipanti al Condominio, ed anche tra estranei e potrà essere revocato in ogni tempo.

Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli artt. coll. 1132, 1130, 1131, 1132, 1133 del C.C.

All'Amministratore spetta un compenso che sarà stabilito annualmente dall'Assemblea, quando dovrà rinnersi per esaminare il rendiconto annuale.

L'amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione, e deve in ogni caso consegnare al suo successore, o in sua mancanza al Consiglio dei Condomini, tutti i documenti e gli atti relativi alla sua gestione entro 15 giorni dalla partecipazione della revoca o delle sue dimissioni indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio.

L'assemblea dei Condomini nominerà pure un Consiglio dei Condomini scelto tra i condomini partecipanti al Condominio stesso.

COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvederà alle spese ordinarie di custodia, nettezza ed illuminazione dell'edificio, ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i Condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.

Lo stesso preventivo deve essere sottoposto all'Assemblea dei Condomini, entro 20 giorni dall'approvazione di questa; ciascun Condomino è tenuto a versare la sua quota di contributo, destinata a costituire un fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

Per i compiti inerenti alla conservazione ed all'uso delle cose comuni, è messo a disposizione dell'Amministratore un fondo in denaro, il cui importo e modo di corrispondenza sono stabiliti dall'Assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo.

L'Amministratore provvede:

- All'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare lo stabile per la responsabilità civile, incendio, fulmine, scoppio del gas provvedendo al pagamento delle relative spese alla scadenza.
- A dirimere se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini.
- Agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.

L'amministratore deve tenere:

- Il registro dei verbali
- Il libro cassa di entrata ed uscita
- Un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'elenco del domicilio e della residenza, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio, nonché gli estremi del titolo di acquisto per ogni condosino.
- Un tipo planimetrico per ogni piano dello stabile con dominioale.

L'amministratore può avere accesso a tutti i locali dello stabile per le visite e riparazioni di interesse generale, per accertarsi del buon funzionamento delle condutture, degli impianti e dei servizi comuni.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse abbiano carattere urgente ed ineludibile o sia intervenuto il parere favorevole del Cosiglio dei Condosini, fermo restando l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica.

CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude normalmente il 30 Aprile di ogni anno, salvo contraria deliberazione della Assemblea.

Il riparto delle spese in base alla tabella pedisue dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio suddetto.

I Condosini sono tenuti ad eseguire i versamenti nei 15 giorni successivi alla richiesta dell'Amministratore e non potranno sospenderli per qualsiasi ragione. Trascorso inutilmente tale termine, sarà applicata la sanzione pecuniaria pari all'1% per ogni giorno di ritardo.

tardo fino ad un massimo di L. 30.000.=; il ricavo dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie di cui al seguente capo.

Trascorso il 30° giorno della richiesta ed esaurite tutte le pratiche di cortese richiamo, l'Amministratore dovrà citare i morosi che dovranno risarcire e rimborsare tutte istintivamente le spese ed i danni derivanti al Condominio dalla loro inadempienza.

FONDI DI RISERVA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'Assemblea dei Condomini dovrà stabilire quali siano le opere di manutenzione straordinaria necessarie, provvedendo affinché siano eseguite, fissare l'importo, ripartirlo tra i Condomini.

I fondi di riserva devono essere depositati in libretti intestati al Condominio presso un Istituto di Credito che offra serie garanzie scelto dall'assemblea.

I prelievanenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con la firma dell'Amministratore e di un membro del Consiglio dei Condomini salvo sempre la ratifica dell'Assemblea.

RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'articolo 1133 C.C.

Questo potere gli viene conferito limitatamente alle ipotesi dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni, giacché per quanto riguarda le singole proprietà individuali e diritti ad esse inerenti, la loro rappresentanza spetta a ciascun condottrino.

VARIE

Tutti i reclami, di qualsiasi natura, devono essere inviati per iscritto all'amministratore, che provvederà nei limiti delle proprie attribuzioni, riferendosi all'Assemblea per i provvedimenti che esulino dalle proprie competenze ordinarie.

DOMICILIO DEI CONDOMINI

Tutti i condomini devono notificare per iscritto completa e domiciliata all'Amministratore del Condominio il quale a tale domicilio invierà la corrispondenza e le comunicazioni, ed relative all'Amministrazione. In difetto il domicilio si intende eletto presso i locali di rispettiva proprietà od uso.

DIRITTI E FACOLTA' RISERVATI AGLI ATTUALI PROPRIETARI

All'attuale Ente - proprietario sono riservati i seguenti diritti cedibili a terzi:

- a) di imporre agli immobili in oggetto vincoli opponibili ai compratori o aventi causa, standendoli con o senza corrispettivo anche a favore di terzi, il tutto con la sola limitazione che tali vincoli non potranno comunque pregiudicare la volumetria, ubicazione e destinazione degli immobili oggetto del presente regolamento;
- b) di apportare al seguente Regolamento e alle appese tabelle allegazioni (e ciò fino a quando la vendita dell'ultima unità immobiliare non sia stata perfezionata) tutte quelle varianti di forma o quelle correzioni che si rendessero necessarie ed anche solo opportune. A tale riguardo l'attuale proprietario ed i suoi aventi causa al riacquisto, si intendono irrevocabilmente delegati, anche nel comune interesse, da tutti i condomini;
- c) di promuovere ed apportare le variazioni (e ciò fino a quando la vendita dell'ultima unità immobiliare non sia stata perfezionata)

zionata) tutte quelle riparazioni eventuali, modifiche ambientali, innovazioni agli impianti e servizi, sia alle varie unità del complesso Condominiale che alle parti comuni dello stesso, che si rendessero necessarie od anche solo opportune a loro insindacabile giudizio; come pure eseguire varianti alla conformazione, all'uso, ed alla destinazione di quelle unità immobiliari, e parte di esse, e relativi impianti delle quali risulta essere proprietaria esclusiva e così modificare la consistenza; raggruppare unità immobiliari, suddividerle, cederne la proprietà e lo uso esclusivo, ecc.

MANDATO DI APOGGIO ALLE RISERVE

Per tutte le riserve formulate, ove si renda necessario per l'aspetto formale ed ai fini della trascrizione presso la Conservatoria dei R.R.II. di Torino, l'attuale Ente proprietario ed i suoi operatori, sono e saranno come già detto, considerati come i mandatari di tutti i comunzionisti.

A tale scopo senza nulla togliere al più ampio concetto del diritto e facoltà riservata all'attuale proprietario ad ogni effetto giuridico patrimoniale ed esclusi dalle singole vendite, i comunzionisti con l'accettazione del presente regolamento, conferiscono all'attuale Ente proprietario o suoi aventi causa ampio mandato per quanto occorre fiduciario ed irrevocabile, anche nell'interesse della parte mandataria.

AMMINISTRAZIONE TEMPORANEA

Per il periodo di anni uno dalla data di deposito del presente Regolamento e comunque fino a quando non sia stata perfezionata anche l'ultima vendita delle unità immobiliari costituenti il Condominio, l'Amministrazione dello stabile viene mantenuta da persona designata dall'attuale proprietario ed il compenso sarà a carico dei Condomini.

l'amministratore provvederà alla gestione in esercizio del condominio, alle volturazioni dagli impegni già assunti con gli enti eroganti servizi vari, alle volturazioni delle assicurazioni nuove, se necessarie, od in linea generale a tutto quanto risulti necessario per il regolare andamento e funzionamento del complesso.

NORMA GENERALE FINALE

Affinchè le norme condominiali sopra riportate siano opposibili sia all'attuale società proprietaria che ai suoi successori ed aventi causa, esse dovranno trascritte presso la Conservatoria R.P.II.

Il presente Regolamento Condominiale è pertanto obbligatorio per tutti i proprietari precedenti, loro successori a qualsiasi titolo, e si intende fare parte integrante e sostanziale di ciascun atto di vendita delle singole unità immobiliari che compongono il condominio in oggetto.

RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non specificatamente esposto nei vari articoli del presente Regolamento di Condominio si dovrà fare riferimento al Codice Civile, ed in difetto alle consuetudini vigenti.

TABELLA MILESCINALE

PIANO	LOTTO	MILESCINI
Terreno	A/T FRANZELI	52'
	B/T INVERNALLI	47'
	C/T REGGIANI DI MONDO	22'
	D/T REGGIANI DI MONDO	22'
	E/T TROTTA DI MONDO	40' 48
	F/T HEFFLER BRETTA	34' 38
	G/T BLOTTI	54' 63
	V/T HEFFLER BRETTA	7'
Z/T REGGIANI	4'	
Primo	A/1 STALLONE CALESTANO	19'
	B/1 " "	19'
	C/1 CAPOBIANCO	19'
	D/1 STALLONE CALESTANO	19'
	E/1 " "	19'
	F/1 DE STEFANO FORTUNATO	19'
	G/1 CITABELLI	44'
	H/1 SAMARITANA MUSERRA	28'
	I/1 TARZIA DOMENICO	45'
Secondo	A/2 FERUSO ROBERTA	17'
	B/2 DI CORATO	17'
	C/2 DI LEO-SARNO	17'
	D/2 PETITTI	17'
	E/2 MARINI MICHELE	17'
	F/2 " "	17'
	G/2 TOTINO-CORRADI	39'
	H/2 BUSO OLGA	25'
	I/2 ALBERTO PANO	40'


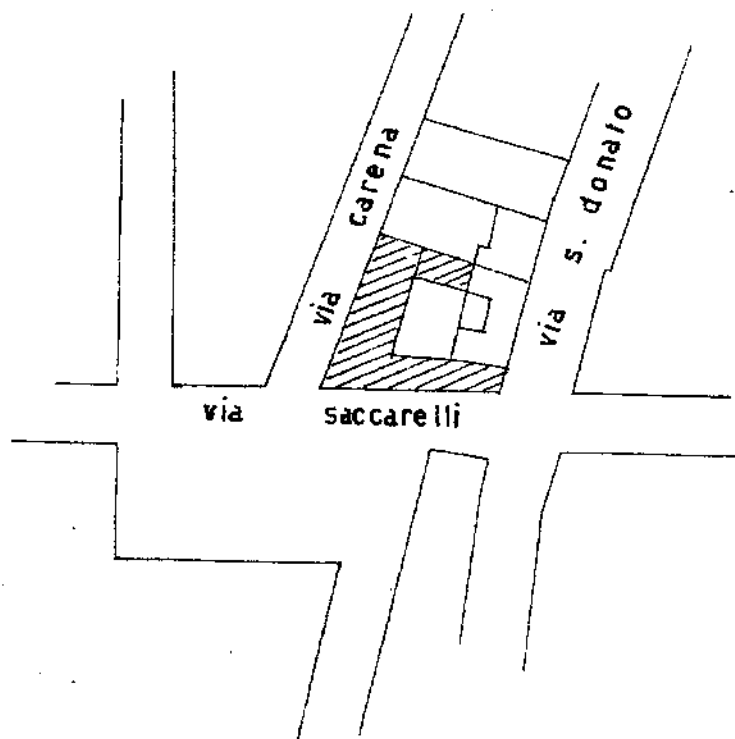
SEGUE: TABELLA MILLESIMALE

PIANO	LOTTO	MILLESIIME
Terzo	A/3 RUSSO VITO	15'
	B/3 DI LEO MICHELE	15'
	C/3 TOTINO BALDI	15'
	D/3 " "	15'
	E/3 CARUSO RIFONDO	15'
	F/3 " "	15'
	G/3 SALABINO ANTONIO	22'
	H/3 COLETTONE GIOVANNI	22'
	I/3 CARLOS	30'
Piano Sottile N. pi 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11		80
T O T A L E		1.000

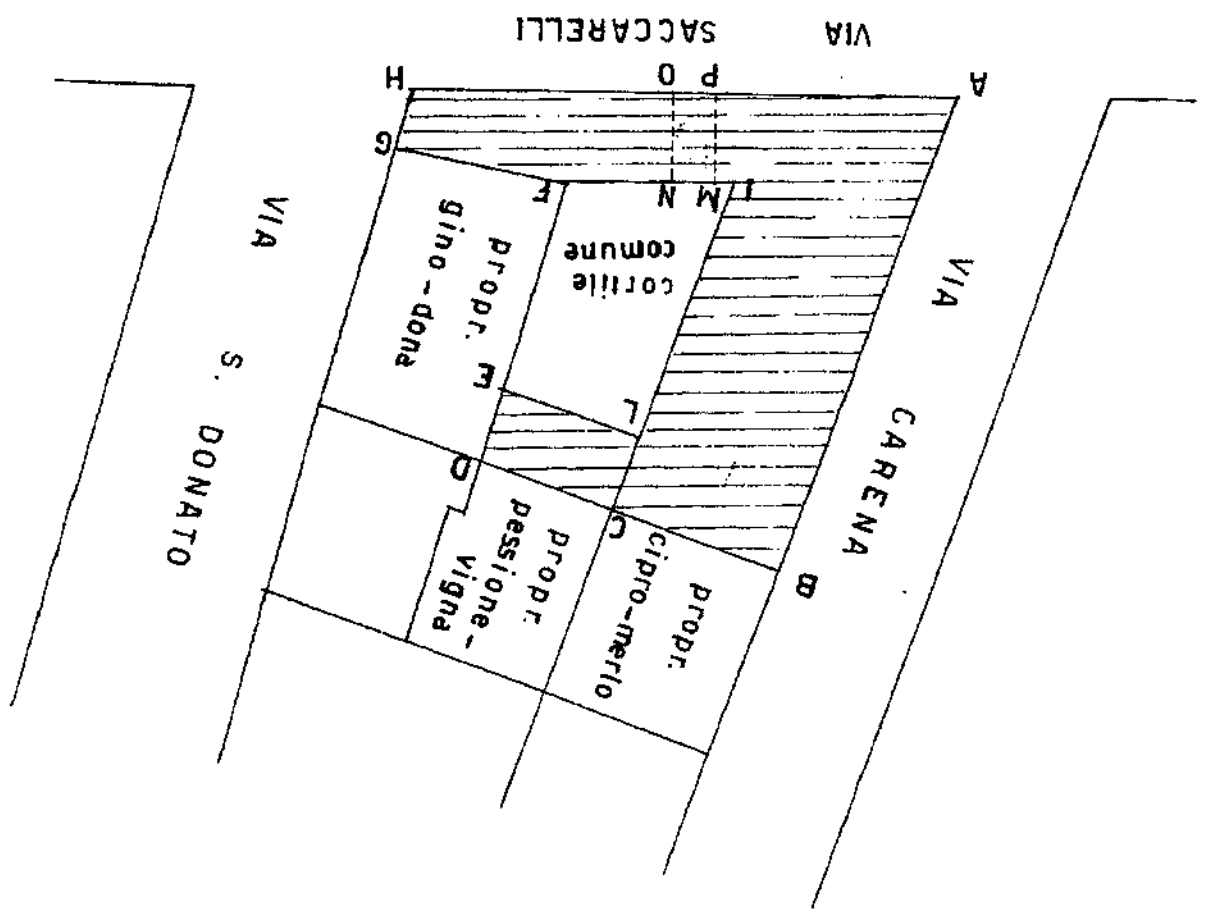
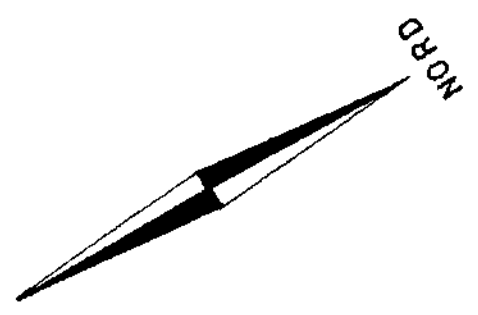
- 1 : MANFROTTI
 2 : BERTOLINO
 3 : CATTIBANI
 4 : DECARI
 5 : PAPPANO
 6 : T. BRACCIOLI
 7 : PERACCHIO
 8 : MC
 9 : GIULIA PAPA
 10 : " "
 11 : ANIZI BAGATE

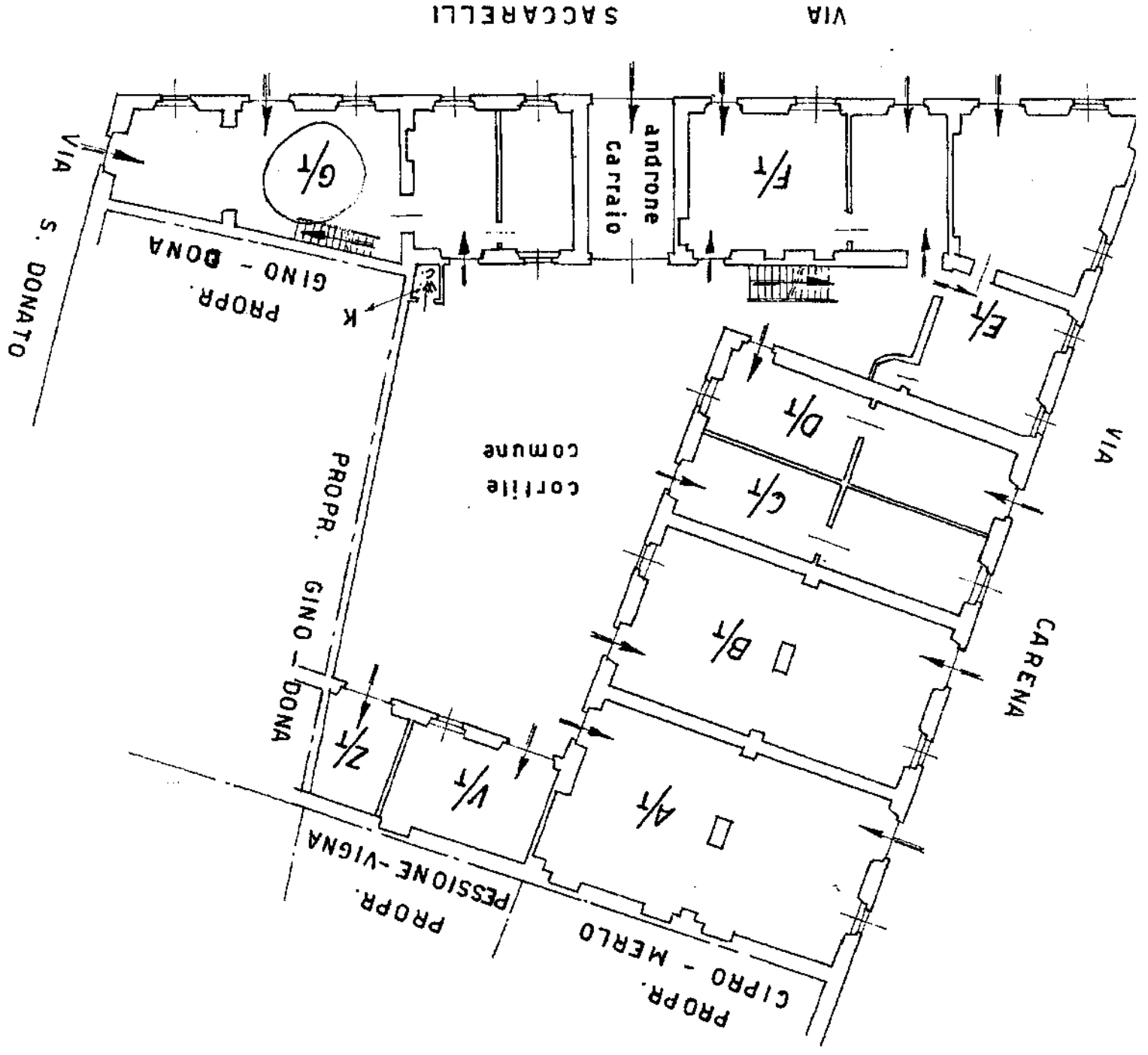
Com. di TORINO

CONDOMINIO DI VIA SACCARELLI n. 14 ANG. VIA CARENA

Foglio 174 n. 792-794-1125 del N.C.E.U." 174 n. 200 del C.T. PARTI COMUNI PLANIMETRIA SCALA 1:1500

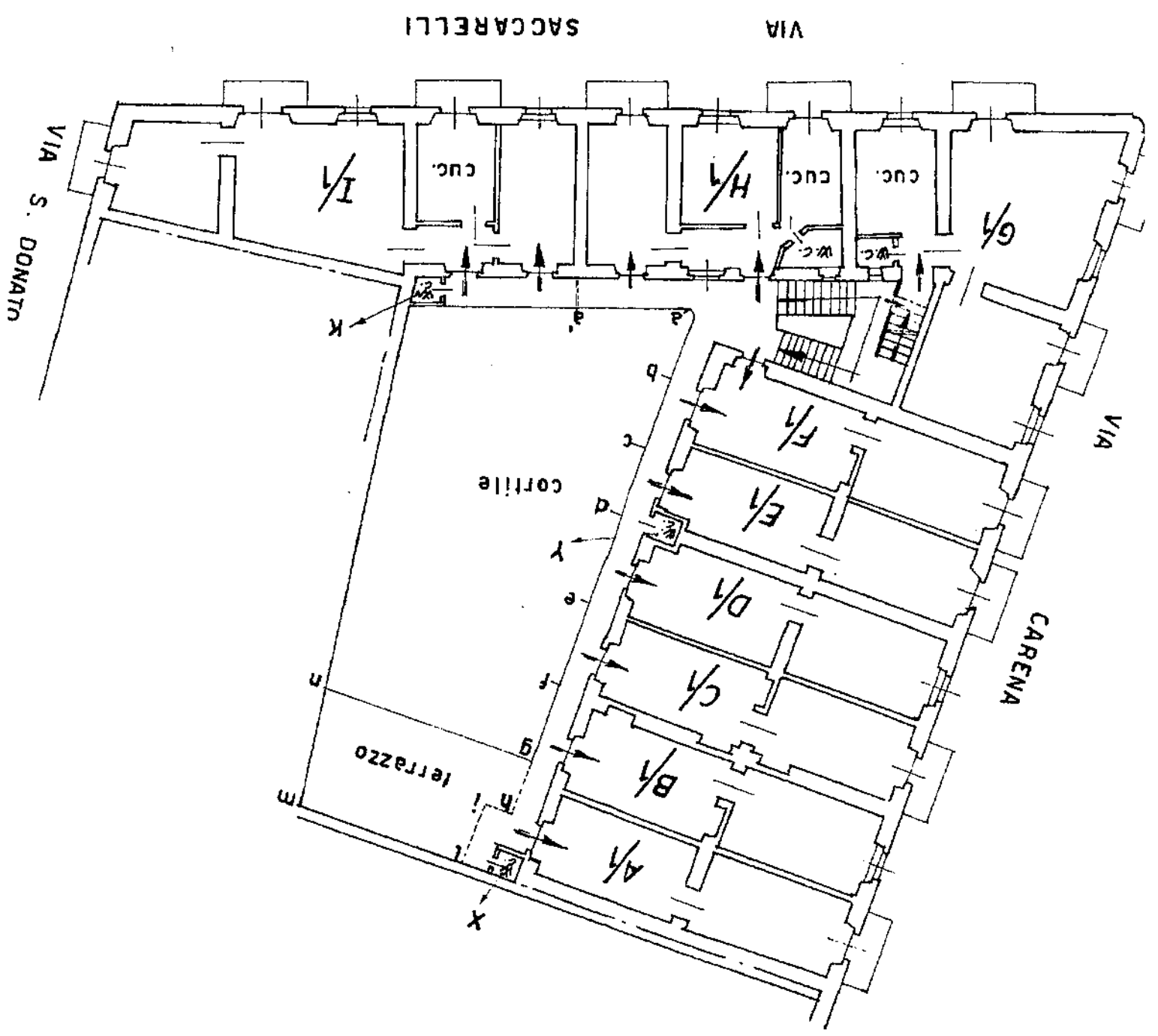
Planimetria scala 1:500



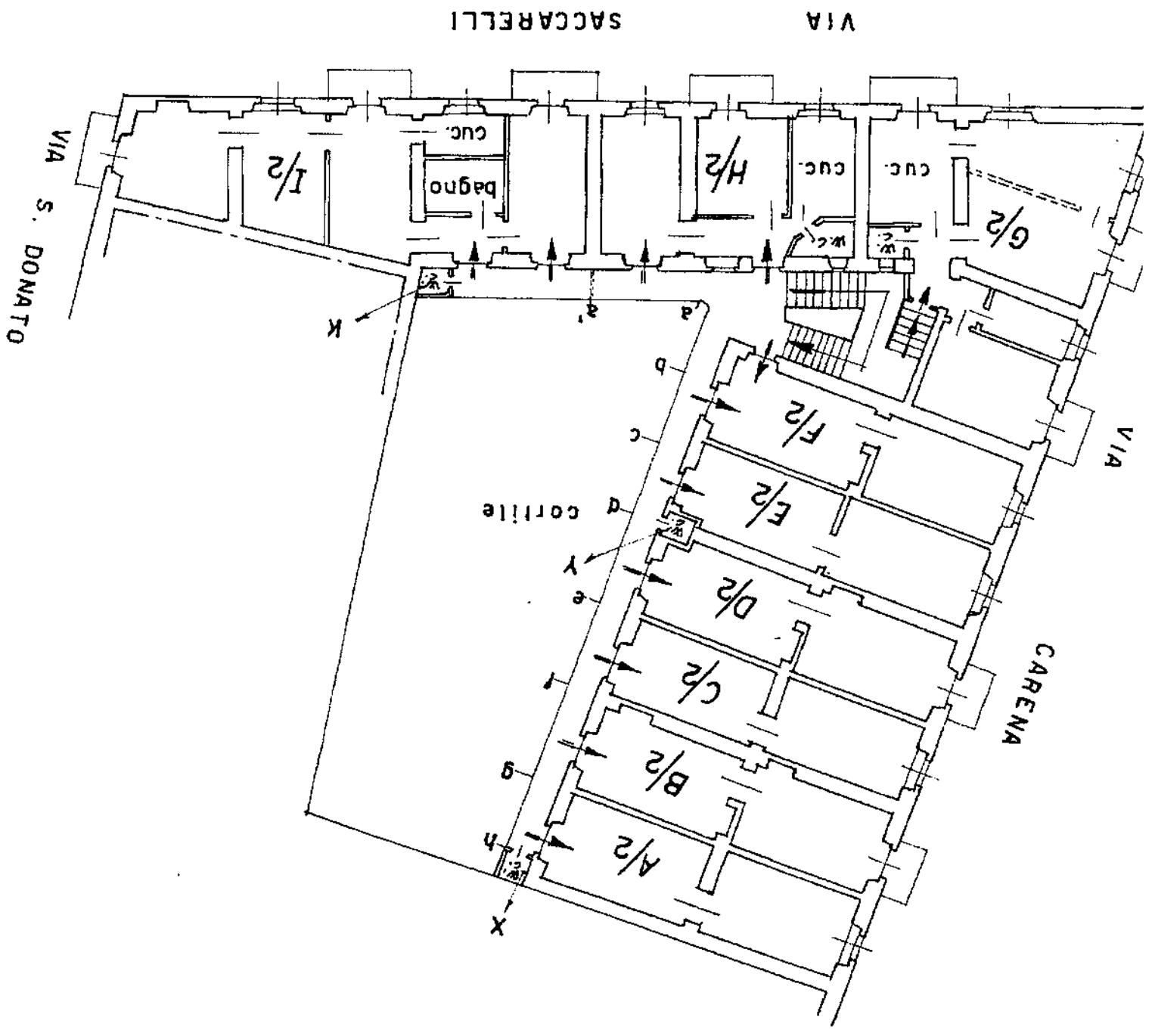


PIANO TERRENO - 1.FT. -

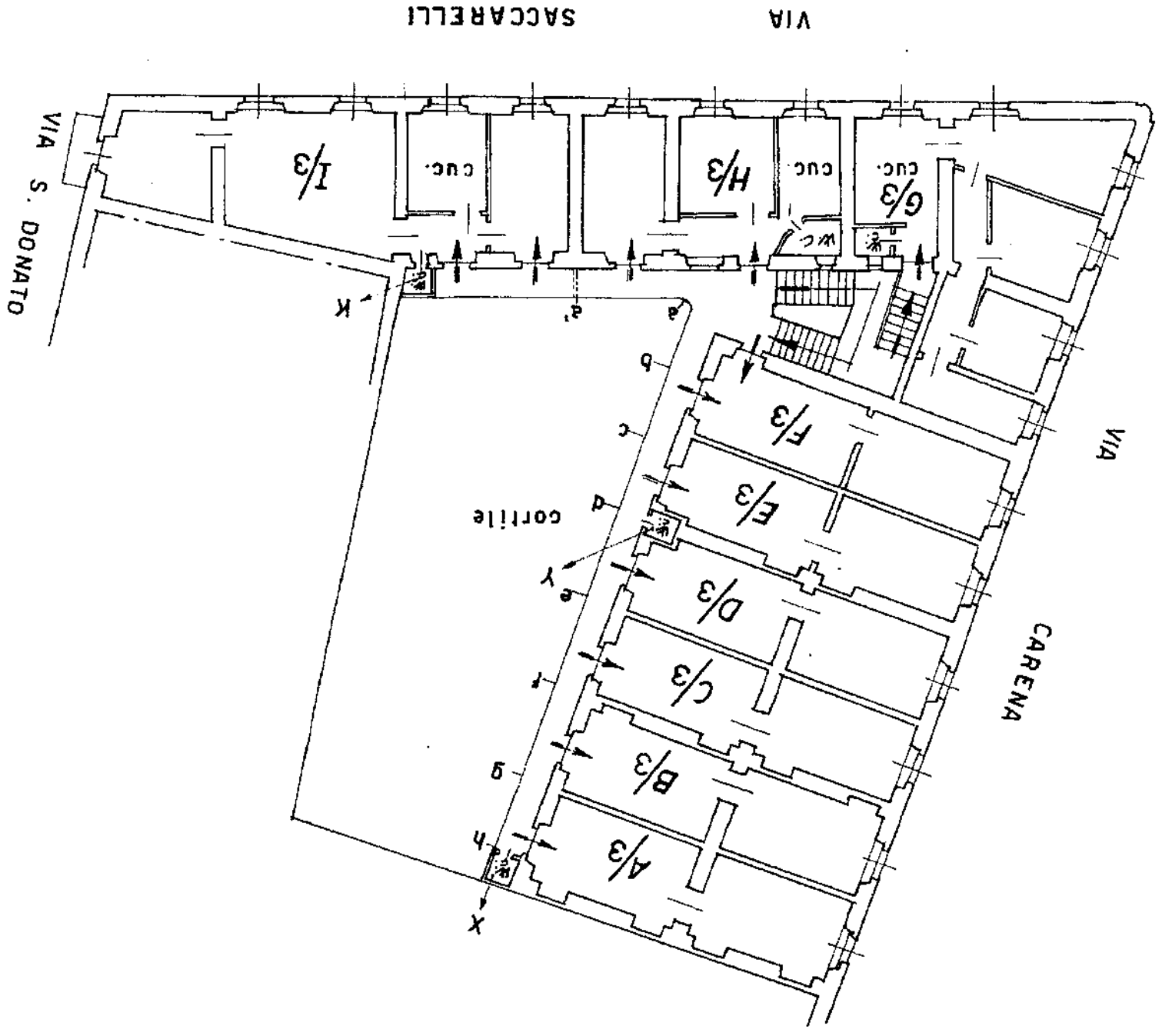
SCALA 1:200



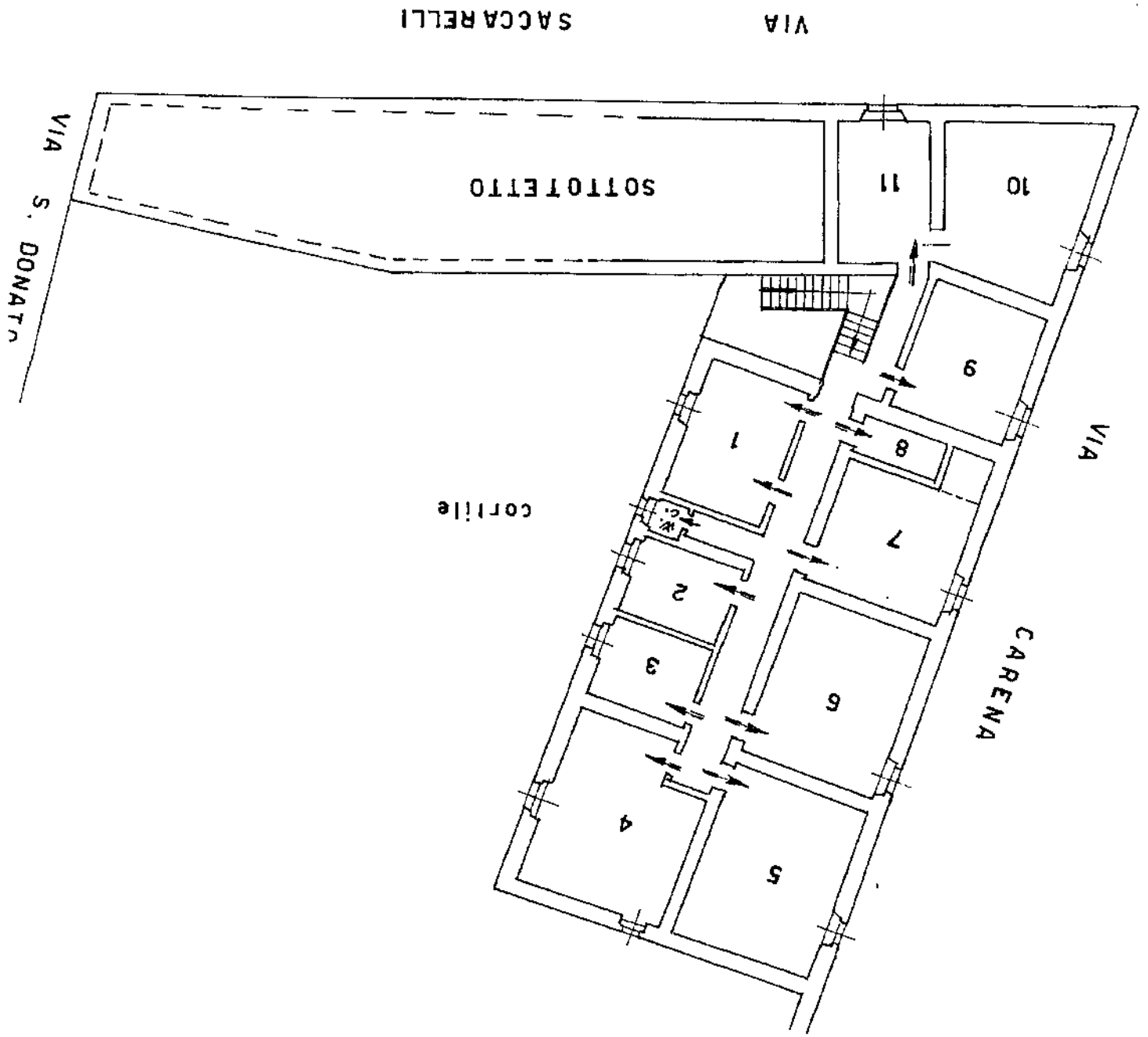
PIANO PRIMO - 2. ET. -



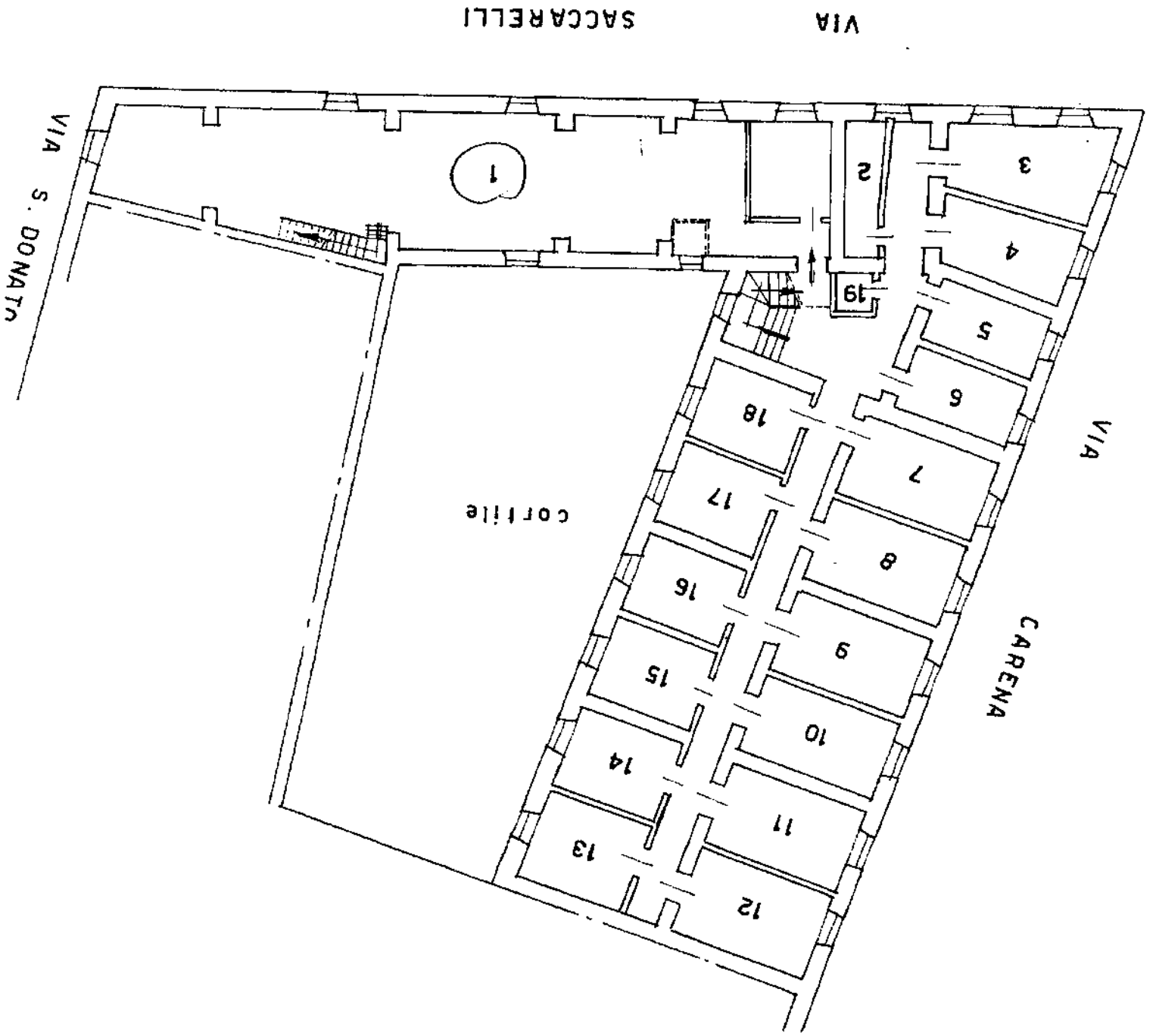
PIANO SECONDO - 3. FT. -



PIANO TERZO - 4. FT.



PIANO SOFFITTA - 5. ET.



PIANO CANTINE