



Allegato A) atto N. 3559/2556

357

£ 2500

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER LO STABILE SITO IN

TORINO - CORSO NAPOLI n. 18 -

Art. 1° - Lo stabile cui si riferisce il presente regolamento è sito in Torino, corso Napoli numero civico 18; alle coerenze: a levante Fossati Carlo, a mezzogiorno il corso Napoli, a ponente la proprietà Bertotto ed a Nord la proprietà fratelli Meirone.

Esso è composto di due singole parti e cioè: la parte di nuova costruzione fronteggiante il corso Napoli di sette piani fuori terra, di un piano sotterraneo ad uso cantine e di una sola scala. Questa parte di fabbricato viene retta a condominio e suddivisa in millesimi di comproprietà e ripartizione spese secondo la tabella " B " allegata al presente regolamento; la seconda parte che forma il vecchio fabbricato interno composto di cinque piani fuori terra e di un piano sotterraneo ad uso cantine per il braccio coerente alla proprietà Fossati e di due piani fuori terra e di un piano soffitte per il braccio coerente alla proprietà Meirone, la scala è unica per i due bracci di fabbricato. Anche questa parte viene retta a condominio a sè e suddivisa in millesimi di comproprietà e ripartizione spese secondo la tabella " C " allegata al presente regolamento.

I locali del piano terreno fronteggianti il corso Napoli, sono adibiti a negozio, il resto della casa, escluso il pia-

Veramente
art. 16 e 17

no terra, è adibito ad uso abitazione.

Al presente regolamento è allegata una planimetria in una sola tavola comprendente le piante di ogni piano.

~~X~~ Art. 2°)

X } a) - Sono di proprietà comune del condominio, in modo indivisibile ed inalienabile, a favore ed a carico di tutti i condomini, nelle proporzioni espresse in millesimi nella tabella " A " allegata al presente regolamento: l'area coperta dai fabbricati, quella del cortile e l'androne carraio.

b) - Sono di proprietà comune ai singoli gruppi di fabbricato e cioè:

Vedi art. 6
paragrafo F
X } Fabbricato di nuova costruzione fronteggiante il c. Napoli

Fabbricato di vecchia costruzione interno, e nella proporzione stabilita dalle tabelle " B " e " C " allegate: le fondazioni, i muri maestri, il tetto, la scala, il sottotetto, il lastrico solare ed in genere tutte le parti dello edificio necessarie all'uso comune.

c) - Sono comuni ad ogni fabbricato per la parte esistente nei singoli fabbricati fino al raccordo con la tubazione o fognatura principale, le quali sono invece di proprietà comune a tutto il condominio: i canali di scarico delle acque bianche e nere, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere, gli impianti dell'acqua, per il gas e per l'energia elettrica fino al punto di dirama-



zione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, inquanto non siano di proprietà delle Società fornitrici.

Le canne dei camini, le canne delle spazzature e di sfiato esistenti nei muri comuni anche se servono all'uso esclusivo dei singoli condomini.

Tutte le anzidette parti comuni non sono divisibili nè può il condomino, rinunciando al suo diritto su di esse, sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione.

d) - L'impianto di termosifone esistente nel solo nuovo fabbricato (verso corso Napoli) è di proprietà comune ai condomini di detto fabbricato, ed ogni condomino si obbliga di servirsi dell'impianto stesso per il riscaldamento dei locali di sua proprietà.

Art. 3°) - I condomini sono investiti di tutti i diritti e privilegi inerenti alla proprietà, sotto l'osservanza del presente regolamento, depositato e registrato a norma di legge.

Art. 4°) - Ogni condomino è tenuto a comunicare per iscritto all'amministrazione del condominio il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato ad ogni effetto in corso Napoli n.18; così è per il condomino subentrante, che oltre agli obblighi derivantegli dalle disposizione di legge è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'Amministrazione le proprie generalità.



Deiana Luigi
Demaria Orsola
Volpi Giuseppe

Prima di apportare alle cose comuni le modificazioni previste dall'art. 1102 del codice civile il condomino dovrà dare comunicazione scritta all'Amministrazione ed in sua mancanza agli altri condomini.

Ogni condomino è responsabile, a norma di legge, dei danni apportati alle cose comuni per fatto e colpa sua, delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.

~~X~~ Art. 5°) - Il condomino ha l'obbligo di eseguire le riparazioni della sua proprietà se la loro omissione può essere di danno alle proprietà confinanti o compromettono la stabilità od il decoro dell'edificio.

Previo avviso dell'Amministrazione deve altresì permettere che nella sua proprietà si proceda, coi dovuti riguardi, a verifiche ed a lavori che riguardassero l'accessorio comune, sia nell'interesse del condomino che dei singoli condomini.

Fermo restando il disposto dell'art. 1122 del C.C. prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere che possono comunque interessare la stabilità od il decoro dell'edificio, i condomini dovranno darne comunicazione scritta all'Amministrazione per l'autorizzazione.

~~XX~~ Art. 6°) - I locali, formanti il condominio, non potranno essere destinati ad uso laboratori, industrie o commerci, nocivi o rumorosi, nè ad ambulatori o sanatori per malattie infettive o contagiose, nè a case di cura o di tolleranza,



nè a sale da ballo, a scuole diurne o notturne, ed in genere ad alcun uso che possa turbare le condizioni di tranquillità, di igiene e di decoro del condominio.

E' inoltre fatto divieto :

- a) - di battere tappeti, abiti, materassi, ecc., prima delle ore otto e dopo le ore ventidue, salvo più restrittive disposizioni di regolamenti municipali e delle autorità, servendosi, nell'orario prescritto, esclusivamente dei balconi verso cortile rimanendo inibito nel modo più assoluto l'uso, per i suddetti lavori, dei balconi verso corso Napoli.
- b) - di spaccare legna, carbone od altro nelle camere, nei corridoi, negli anditi, sui balconi, o comunque all'infuori dei luoghi opportunamente designati ;
- c) - di suonare pianoforti od altri strumenti e fare comunque rumori fastidiosi, prima delle ore otto e dopo le ore ventitrè, nonchè ballare o dare feste da ballo senza avere prima ottenuta speciale autorizzazione dell'Amministratore;
- d) - di collocare casse di fiori e piante sui balconi, finestre, terrazze, se non muniti di ripari fissi che ne impediscano la caduta, e che siano incassati in recipienti che evitino ogni stillicidio ;
- e) - di concedere in affitto singole camere, vuote o mobiliate o parte dei locali acquistati ;
- f) - di occupare, anche solo temporaneamente, in qualunque modo e per qualunque scopo, il cortile ed i locali di uso

Stampa circolare illeggibile
Giuseppe Leungia
Deputato C. Esola
Adm. Municipale

e di proprietà comune ; depositare materiali su balconi, terrazze, finestre, ed in genere di eseguire opere, anche se di carattere provvisorio, negli spazi di proprietà od uso comuni ; nonchè di fare lavori che possano comunque danneggiare l'edificio, comprometterne la stabilità, impedire visuali, alterare l'estetica, od arrecare in qualsiasi modo molestia o danno, immediato o conseguente, al condominio od ai singoli condomini ed ai vicini. L'occupazione delle cose comuni potrà essere tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti od ai locali dei singoli condomini ;

g) - di fare sui balconi, terrazze ecc., nuove costruzioni, casotti, verande, od altro anche se a carattere provvisorio ed anche se autorizzate dalle Autorità, ^{senza} senza la preventiva approvazione del condominio;

h) - di depositare o trattenere nei locali della casa, anche se non comuni, sostanze nocive, esplosive, emananti e salazioni sgradevoli o comunque pericolose ;

i) - di apporre insegne, targhe, dischi indicatori e simili, all'esterno dello stabile, negli antri, nel cortile, nelle scale, nei ripiani, senza la preventiva approvazione scritta dall'Amministratore ; per i negozi, sono ammesse le innovazioni, le aggiunte e rimozioni, alle vetrine e insegne, previa si intende la necessaria approvazione municipale.

l.) - di apportare variazioni nei singoli appartamenti, sia

I condomini che si valgono della facoltà di affittare i loro alloggi, dovranno comunicare di volta in volta all'amministratore le generalità degli inquilini, la composizione della famiglia e la durata del rapporto locativo.

I condomini, per sé loro eredi ed aventi causa si interdicono di cedere, vendere, locare o comunque di destinare i locali di loro proprietà all'esercizio di azienda commerciale o industriale o anche semplicemente artigiana che possa essere in contrasto con esercizi analoghi o similari già esistenti nella casa.

Art. 9) - I condomini devono contribuire alle spese necessarie per il mantenimento e la rinnovazione dell'accessorio comune e dei servizi annessi, per la loro amministrazione, ed in genere a tutti gli oneri che per legge e consuetudine siano a carico del condominio.

Il riparto di tale spese ed oneri sarà fatto tra i condomini in ragione dei millesimi di comproprietà stabiliti nelle tabelle " A " - " B " - " C " - allegate.

Le spese per l'acqua potabile saranno suddivise tra i condomini in proporzione al numero delle persone che occupano ciascuna unità immobiliare.

Quando un'assemblea del condominio decidesse l'impianto dei contatori in tutti gli alloggi e negozi, il pagamento dell'acqua avverrà in base alle singole letture e la differenza fra la loro somma e la lettura del contatore generale sarà

Vedi

art. 16. 77



ripartita proporzionalmente ai rispettivi consumi.

Art. 10°) - Sono a carico esclusivo di ciascun condomino e, indipendenti anche dall'amministrazione del condominio

a) - le tasse, imposte, canoni, contributi, indennità, sia ordinarie che straordinarie, ed ogni altro gravame, vincolo od esproprio che sia o venga in futuro imposto per qualsiasi causa sui locali appartenenti ai singoli condomini ;

b) - tutte le spese di manutenzione e di riparazione nell'interno dei locali di proprietà dei singoli ;

Art. 11°) - Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono :

L'amministratore ;

L'assemblea.

Art. 12°) - L'amministratore è nominato dall'assemblea dei condomini, e può anche essere scelto fra estranei al condominio.

Egli dura in carica un anno ed è rieleggibile, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea dei condomini.

Anche se non compiuto l'anno, egli decade nella prima assemblea ordinaria successiva alla sua nomina.

Art. 13°) - L'amministratore ha la rappresentanza del condominio a norma di legge.

All'amministratore sono attribuite tutte le funzioni ed i

*Dot. Maria Luigia
D'Amore
Gott. Giuseppe*

compiti relativi all'amministrazione del condominio per la esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, per la disciplina dei servizi comuni, per la tenuta degli atti e dei documenti contabili, per la compilazione dei preventivi di spesa e dei rendiconti di gestione da sottoporre all'assemblea, per i riparti fra i condomini, per l'amministrazione dei fondi comuni e per tutte le altre mansioni attribuitagli per legge.

Art. 14°) - Spetta all'amministratore di stabilire le norme, gli orari e i turni per i servizi comuni e quelle relative alla disciplina della casa, sempre in relazione alle disposizioni del presente regolamento.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso alla assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore per iscritto.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 31 del mese di Dicembre.

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune, mediante versamento da parte dei singoli condomini di una quota di contributo in proporzione ai millesimi di comproprietà e secondo le modalità stabilite dalla assemblea.

Analogamente potrà essere provveduto per la costituzione

un fondo di riserva per le opere di manutenzione straordinaria, e per altre esigenze speciali o imprevedibili.

Art. 16°) - Ogni condomino deve provvedere al versamento delle somme risaltanti a suo debito in base al bilancio consuntivo della gestione approvato dall'assemblea. Cosi' l'assemblea dovrà versare le quote di anticipi risultanti a suo carico, in base al bilancio preventivo di spese, sia per la gestione ordinaria che straordinaria o per la costituzione del fondo di riserva.

I versamenti devono essere fatti dai singoli condomini entro i quindici giorni dalla deliberazione e comunicazione dell'amministratore.

Art. 17°) - il condomino è costituito in mora, senz'altro di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita.

Ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica.

Sarà applicata una sanzione pecuniaria, pari all'1% della somma dovuta, per ogni giorno di ritardo nei pagamenti.

Tutte le spese - sia ripetibili che non ripetibili - di un eventuale giudizio per ottenere il pagamento coattivo, saranno a totale carico del condomino inadempiente. Il ricavato dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie è devoluto al fondo comune del condominio.

In caso di morosità protratta per un semestre, l'ammini-

stratore può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 18°)- L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria una volta all'anno, non oltre i tre mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e l'approvazione del rendiconto annuale e del bilancio preventivo delle spese, per la nomina dell'amministratore e la determinazione della retribuzione, per la discussione e la deliberazione sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno.

L'assemblea si riunisce in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore di ogni singolo edificio.

Art. 19°) - L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale ai condomini, da inviarsi per lettera raccomandata al domicilio dichiarato, almeno otto giorni prima della data fissata.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea, nonché la data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 del codice civile.

In caso di urgenza per la convocazione di assemblea straordinaria, è consentita la comunicazione mediante lettera a mano (con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione) col preavviso di soli tre giorni.

Art. 20°) - Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, che non sia l'amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione ; non sono però ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.

Art. 21°) - Gli eventuali reclami che riguardano il condominio dovranno essere rivolti per iscritto all'amministratore.

Per infrazioni al presente regolamento potranno essere stabilite dall'assemblea dei condomini pene pecuniarie , il cui ammontare sarà sempre devoluto al fondo comune del condominio.

Art. 22°) - I venditori o loro aventi causa si riservano:

a) - La proprietà della metà dei muri divisorii a levante ed a ponente coerenti rispettivamente con le proprietà segnate col numero civico 16 e 20 di corso Napoli.

L'altra metà è proprietà del condominio.

b) - il diritto di apportare ai locali interni al piano terreno quelle modifiche che si rendessero necessarie per la destinazione dei locali stessi ad uso autorimesse, laboratori silenziosi, oppure a magazzini.

Qualora si addivenisse alla vendita delle suddette metà
muri, non verrà corrisposto ai condomini alcun indennizzo.

TABELLA " A "

MILLESIMI DI COMPROPRIETA' (del terreno) E COMPARTECIPA-
ZIONE ALLE SPESE GENERALI (per le parti comuni ai due fab-
bricati).

PIANO TERRENO

A	locali I - 2	millesimi	48	<i>Basiglio</i>	✓
B	" 3	"	32	<i>Garate</i>	✓
C	" 4 - 5	"	54	<i>Stalla</i>	✓
D	" 6	"	10	<i>v. garage</i>	✓
E	" 7	"	10	<i>"</i>	✓
F	" 8	"	4	<i>Passaggio</i>	✓
G	" 9 - 10	"	15	<i>Letto</i>	✓
H	" 11	"	12	<i>Porta</i>	✓

185

PRIMO PIANO

A	alloggio I2+I3-I4-I5-I6	milles.	84	<i>13 gar. M. 1/2</i>
B	" I7-I8	"	40	<i>Porta</i>
C	" I9-20-21	"	27	<i>M. 1/2</i>
D	" 22-23	"	10	<i>Porta</i>
E	" 24	"	7	<i>"</i>

168

SECONDO PIANO

alloggio	A - 25-26-27-28-29	milles.	84	<i>Luigi</i>
"	B - 30-31	"	40	<i>M. Rossi</i>
"	C - 32-33-34	"	29	<i>Luigi</i>
"	D - 35 (soffitta)	"	3	<i>" "</i>
"	E - 36 (soffitta)	"	3	<i>" "</i>
				I59

TERZO PIANO

alloggio	A - 37-38-39	millesimi	52	<i>M. Rossi</i>
"	B - 40-41	"	33	<i>Luigi</i>
"	C - 42-43	"	31	<i>M. Rossi</i>
"	D - 44-45	"	18	<i>M. Rossi</i>
"	E - 46-47	"	13	<i>" "</i>
				I47

QUARTO PIANO

alloggio	A - 48-49-50	millesimi	50	<i>M. Rossi</i>
"	B - 51-52	"	29	<i>M. Rossi</i>
"	C - 53-54	"	31	<i>M. Rossi</i>
"	D - 55-56	"	16	<i>M. Rossi</i>
"	E - 57-58	"	12	<i>" "</i>
				I38

QUINTO PIANO

alloggio	A - 59-60-61	millesimi	48	<i>M. Rossi</i>
"	B - 62-63	"	27	<i>Luigi</i>
"	C - 64-65	"	30	<i>M. Rossi</i>
				I05

SESTO PIANO

alloggio	A	66-67-68	millesimi	45	<i>possibilità</i>
"	B	69-70	"	25	<i>possibilità</i>
"	C	71-72	"	28	<i>possibilità</i>
					<u>98</u>
totale millesimi					1.000

TABELLA " B "

MILLESIMI DI COMPROPRIETA' E RIPARTIZIONE SPESE COMUNI
(per il solo fabbricato di nuova costruzione)

PIANO TERRENO

locale	A	I-2	millesimi	60	<i>Bedini</i>
"	B	3	"	40	<i>Gonelli</i>
"	C	4-5	"	65	<i>Storico</i>
					<u>165</u>

PRIMO PIANO

alloggio	A	I2-13-14-15-16	mill.	I03	<i>Merlino</i>
"	B	I7-18	"	50	<i>Pogher</i>
					<u>153</u>

SECONDO PIANO

alloggio	A	25-26-27-28-29	mill.	I03	<i>Dosini-Ottobri</i>
"	B	30-31	"	50	<i>Viviani</i>
					<u>153</u>

TERZO PIANO

alloggio	A	37-38-39	millesimi	64	<i>Milani</i>
----------	---	----------	-----------	----	---------------

alloggio	B -	40-41	millesimi	40	Friziero
"	C -	42-43	" "	<u>39</u>	Metralo
					- I43

QUARTO PIANO

Alloggio	A -	48-49-50	millesimi	62	Varesano
"	B -	51-52	"	36	Merriner
"	C -	53-54	"	<u>38</u>	Giacomè
					- 136

QUINTO PIANO

alloggio	A -	59-60-61	millesimi	60	Judari
"	B -	62-63	"	33	Stappa Prinet
"	C -	64-65	"	<u>37</u>	Cerami
					- 130

SESTO PIANO

alloggio	A -	66-67-68	millesimi	55	Fabris Nordelle
"	B -	69-70	"	30	Fortunato
"	C -	71-72	"	<u>35</u>	Floris
					- 120

totale millesimi 1.000

TABELLA " C "

MILLESIMI DI COMPROPRIETA' E RIPARTIZIONE SPESE COMUNI
 (fabbricato a due e cinque piani fuori terra di vecchia
 costruzione)

PIANO TERRENO

locale	D - 6	millesimi	53 ✓	ОПОВОН
"	E - 7	"	53 ✓	МЕАУНО
"	F - 8	"	20 ✓	Piacerete
"	G - 9-10	"	79 ✓	Berkw
"	H - II	"	<u>63 ✓</u>	Fiorio

268

PRIMO PIANO

alloggio	C - 19-20-21	mill.	142 ✓	Berkw
"	D - 22-23	"	53	Berkw
"	E - 24	"	<u>37</u>	Berkw

232

SECONDO PIANO

alloggio	C - 32-33-34	mill.	153 ✓	Berkw
"	D - 35	soffitta	16 ✓	Berkw
"	E - 36	soffitta	<u>16</u>	Berkw

183

TERZO PIANO

alloggio	D - 44-45	millesimi	95 ✓	Berkw
"	E - 46-47	"	<u>70</u>	Berkw

165

QUARTO PIANO

alloggio	D - 55-56	millesimi	85 ✓	Berkw
"	E - 57-58	"	<u>65</u>	Fiorio

150

totale millesimi; I.000

Art. 23°) - Per quanto non è disposto nel presente regolamento e per quanto non è in contrasto colle norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

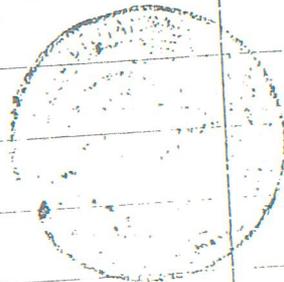
Torino 20 novembre 1950

Visto per l'andamento

Sararra Lucia,

Comunità Orsola

Dell'Imperatore Maria wto



Allegato B)
Art. N. 3559/2556



ASA DI CORSO NAPOLI 18

TORINO

Visto per l'inscrizione Torino 20 - XI - 1950

Delferra Luigi

Demaria Orsola

del Giuseppe Maria nato

