

# REGOLAMENTO CONDOMINIALE

DELLO STABILE SITO IN TORINO.  
STRADA MONGRENO N. 79 DENOMINATO:

**CONDOMINIO "CARTMAN"**

# REGOLAMENTO CONDOMINIALE

DELLO STABILE SITO IN TORINO.  
STRADA MONGRENO N. 79 DENOMINATO:

## CONDOMINIO "CARTMAN"

### PREMESSA

Il terreno su cui sorge lo stabile oggetto del presente Regolamento di Condominio ha una superficie catastale di are 42 e centiare 91 é distinto in mappa al foglio n. 1204 del Comune di Torino part. n. 98 ed è pervenuto alla Immobiliare Cartman per atto di acquisto dalla Società CIAC S.r.l.. (atto di acquisto notaio Antonio Maria Marocco n. 96872 del 29.04.1988 Registrato a Torino il 09.05.1988 al n. 12756).

Il fabbricato è costruito a seguito seguenti Nulla-osta:  
SINDACO del COMUNE di TORINO: Concessioni Edilizie n. 549 del 02.08.1988, n. 161 del 09.05.1989 e n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per la palazzina, Autorizzazioni n. 1430 del 03.08.1989 e 288 del 26.09.1989 per opere di fognatura ed Autorizzazione 2185 del 28.12.1989 per opere di recinzione.

REGIONE PIEMONTE - Servizio Beni Ambientali: \_\_\_\_\_

E' obbligo di tutti i condomini adempiere alle condizioni ed impegni richiamati in tutte le concessioni ed autorizzazioni.

## CAPITOLO 1<sup>^</sup>

### DISPOSIZIONI GENERALI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

**Art. 1** - Il Condominio dello stabile di cui sopra è disciplinato e regolato dalle norme contemplate dal presente Regolamento che sono obbligatorie per tutti i locatori, proprietari, comproprietari, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

**Art. 2** - La proprietà condominiale è delimitata dai numeri 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 nelle planimetrie in scala 1:500 allegata all'atto di deposito del presente Regolamento.

**Art. 3** - Il complesso è formato da un edificio con area esterna perimetrale.

Lo stabile è composto da un'unico corpo di fabbrica articolato su sette livelli (interrato - terra - primo - secondo - terzo - quarto - quinto o sottotetto) ed è servito da quattro scale (A - B - C - D).

Il piano interrato si sviluppa sia sotto la proiezione dell'edificio sia sotto parte dell'area perimetrale ed è destinato a cantine ed autorimesse, aree di transito, locale autoclave, locali contatore e di uso comune.

A questo livello e completamente indipendente è posizionata pure la cabina di trasformazione, ma essa con la relativa corte di pertinenza superiore e' stata ceduta all'ENEL stessa con Atto rogito Notaio Marocco in data 25.10.1990.

Il piano terreno è composto da ingressi carraio, pedonale, di servizio, aree comuni di transito, pilotis, accessi alle separate scale, fioriere condominiali e dalla unità portineria.

La rimanente area esterna è destinata in parte a giardino comune, anteriore e posteriore ed in parte a giardini in uso esclusivo degli appartamenti al piano primo, oltre alle fioriere poste al piano 1<sup>^</sup>.

I sovrastanti piani 1<sup>^</sup> - 2<sup>^</sup> - 3<sup>^</sup> - 4<sup>^</sup> sono composti da unità immobiliari ad esclusivo uso abitativo.

L'ultimo livello o sottotetto è invece costituito da locali attualmente privi di abitabilità.

## CAPITOLO 2^

### DEFINIZIONE DELLE PROPRIETA'

**Art. 1** - Sono di **PROPRIETA' GENERALE** comune di tutti i condomini escluso l' ENEL, in proporzione alle rispettive quote millesimali come risulta dalla Tabella dei millesimi di comproprietà denominata A, principalmente:

- a) le aree delimitate nella allegate planimetrie scala 1: 500;
- b) le fondazioni, le strutture portanti, solai e solette, i muri perimetrali e contro terra, i setti divisorii, il tetto del fabbricato, esclusi i sottotetti mansardati, i solai di copertura dei locali interrati posti sotto le aree verdi e specificatamente tutti i muri confinanti con percorsi di uso comune;
- c) i locali al piano interrato destinati ad ospitare i contatori, o di deposito comune;
- d) le recinzioni verso le proprietà confinanti o verso il suolo pubblico, salvo appartenenza in tutto od in parte a terzi;
- e) l'intero sistema di raccolta e convogliamento delle acque piovane, sia provenienti dal tetto, sia dalle aree all'aperto, gli impianti di raccolta delle acque bianche e nere a partire dalla braga di collegamento con ogni singola utenza fino al raccordo con la fognatura municipale della Città di Torino e, per la fognatura bianca, fino allo sbocco a cielo libero nel corso del Rio Cartman, l'impianto di sollevamento infiltrazioni di falda;
- f) la rete di messa a terra;
- g) il locale di portineria con relativa cantina;

h) i serramenti e le infrastrutture dei locali e degli impianti di cui al presente articolo.

**Art. 2** - Sono di **PROPRIETA' COMUNE** ma ad **UTILIZZAZIONE SEPARATA** per distinti gruppi di Condomini, quelle parti comuni destinate a servire separati insiemi di unità immobiliari, in proporzione alle rispettive quote millesimali come risulta dalle seguenti distinzioni, principalmente:

- A TUTTE LE UNITA' ABITATIVE dal subalterno 17 al subalterno 43 - sottoderivata TABELLA -A1-

a) le aree delimitate nelle predette planimetrie riportate in allegato, contrassegnate con il numero subalterno 1 e precisamente il locale autoclave, il piano pilotis, i relativi vialetti ed accessi, i giardini comuni anteriore e posteriore;

b) l' impianto di distribuzione dell' acqua potabile che comprende la rete di distribuzione orizzontale e verticale sino al rubinetto (escluso) di intercettazione di ogni utenza privata, l' impianto di autoclave e l' impianto di annaffiatura delle aree verdi;

c) l' impianto centralizzato videocitofonico ed apriporta pedonale, sino al gruppo monitor individuale (questo di proprietà del singolo);

d) l' impianto centralizzato di antenna televisiva sino alla scatole di derivazione delle singole utenze;

e) i supporti ed i corpi illuminanti per l' illuminazione del piano pilotis e dei giardini comuni;

f) la rete di fornitura dell' energia elettrica per i locali e gli impianti di cui ai soprariportati punti b) c) d) e);

g) i serramenti e le infrastrutture dei locali e degli impianti comuni del presente gruppo.

- A TUTTE LE RIMESSE dal subalterno 45 al subalterno 81 ed in quota ridotta alle UNITA' ABITATIVE dal subalterno 17 al subalterno 43 - sottoderivata TABELLA -A2-

a) le aree delimitate nelle ricorrenti planimetrie e contrassegnate con il numero subalterno 2 e precisamente la rampa di discesa al piano interrato ed i percorsi disposti al medesimo piano;

b) tutto l' impianto di illuminazione completo di linee e corpi, a servizio delle autorimesse;

c) i serramenti e le infrastrutture dei locali e degli impianti comuni del presente gruppo.

-A TUTTE LE UNITA' ABITATIVE distinte per scala dal subalterno 17 al subalterno 21 - SCALA A - sottoTABELLA derivata -A3- dal subalterno 22 al subalterno 29 - SCALA B - sottoTABELLA derivata -A4- dal subalterno 30 al subalterno 37 - SCALA C - sottoTABELLA derivata -A5- dal subalterno 38 al subalterno 43 - SCALA D - sottoTABELLA derivata -A6-

a) le aree contrassegnate progressivamente con i numeri subalterni 3 - 4 - 5 - 6 e precisamente i corridoi delle cantine, le scale, i vani ascensori, i locali macchine ascensori, gli atrii delle scale;

b) gli impianti ascensori costituiti dalle guide, cabine, porte di accesso al piano, funi, macchinari, quadri ed ogni accessorio pertinente al loro funzionamento;

c) l' impianto di illuminazione e relativi corpi, afferente la singola scala, nonché linee elettriche relative, e di alimentazione impianti specifici;

d) i serramenti e le infrastrutture dei locali e degli impianti comuni del presente gruppo.

Art. 3 - Sono di **PROPRIETA' INDIVIDUALE** ed esclusiva di ciascun condomino, tutte le opere o parti di opere comprese nei limiti interni di ciascuna unità immobiliare e delle eventuali dipendenze quali le cantine o cortili esclusivi.

Pertanto sono di proprietà di ogni singolo condomino, le porte d'ingresso agli alloggi, cantine od autorimesse, le finestre e le porte balcone, gli avvolgibili o persiane, il pavimento ed il soffitto, gli intonaci e qualsiasi altro rivestimento dei muri interni, gli apparecchi sanitari, le condutture d'acqua ed elettriche a partire dai contatori o dai rubinetti d'ingresso.

## CAPITOLO 3<sup>o</sup>

### NORME PARTICOLARI RISERVE SERVITU'

**Art. 1** - Circa l'indivisibilità e l'innovazione delle parti comuni valgono gli art. 1119 - 1120 - 1121 del Codice Civile.

**Art. 2** - Le aree di giardino poste sul lato posteriore e sui fianchi del fabbricato, delimitate da siepe o recinzione, sono concesse in uso esclusivo perpetuo alle unità immobiliari site al piano terreno che su di esse si affacciano.

**Art. 3** - Ciascun proprietario presta, sin dal momento dell' acquisizione della titolarità di condomino, il proprio irrevocabile consenso a ch  i condomini proprietari delle mansarde realizzino nelle falde del tetto eventuali lucernari standard unicamente nelle posizioni previste dal progetto esecutivo (non autorizzato da concessione edilizia) che viene allegato al presente regolamento.

Analogamente, ciascun condomino presta sin d' ora il proprio irrevocabile consenso a ch  i condomini proprietari delle mansarde realizzino aperture standard nei muri di coronamento, attenendosi rigorosamente allo studio di fattibilit  (non autorizzato da concessione edilizia), pure allegato.

La propriet  dei relativi serramenti viene sin d' ora riconosciuta in via esclusiva in capo ai predetti proprietari delle mansarde che dovranno provvedere direttamente alla loro manutenzione.

Per la realizzazione di quanto sopra gli stessi avranno diritto di avvalersi, per il tempo e nei limiti strettamente necessari, delle aree condominiali ed anche di quelle in propriet  esclusiva, fra l' altro erigendovi ponteggi, salvo l' obbligo di riduzione in pristino e di risarcimento degli eventuali danni.

La responsabilit  dell' esecuzione di tali opere, in specie nei confronti della Pubblica Amministrazione, far  esclusivo carico ai condomini autori delle stesse.

I proprietari delle mansarde avranno altresì diritto di allacciarsi senza dovere corrispettivo ai condomini, a tutte le condutture condominiali idriche e fognarie, nonché delle teste di camino esistenti per l'immissione di eventuali sfiati ove ciò sia tecnicamente possibile senza alterarne la funzionalità e l'estetica.

## CAPITOLO 4^

### OBBLIGHI DEI CONDOMINI E DISPOSIZIONI VARIE

**Art. 1** - I locali costituenti il condominio, non potranno essere adibiti ad usi contrari al buon nome, alla tranquillità ed alla signorilità dell'edificio ed ad usi che possano arrecare disturbi a causa di molesti odori, fumi, esalazioni, rumori o vibrazioni, o che possano pregiudicare la salubrità e la sicurezza del fabbricato;

pertanto i condomini, pur essendo investiti di tutti in privilegi della proprietà non potranno farne uso in contrasto, e di conseguenza è vietato adibire i locali a ritrovi, case da gioco, pensioni, sale da ballo, scuole, ambulatori e gabinetti di cure mediche, sedi di partiti politici e non, studi professionali aperti al pubblico, ecc. e comunque lo stabile è destinato a solo uso di abitazione.

**Art. 2** - Oltre alle maggiori restrizioni eventualmente imposte dalle Autorità e quelle attualmente vigenti, i proprietari o che per essi, sono soggetti alle seguenti norme:

a) i bambini potranno giocare nelle aree condominiali esterne a ciò preposte avendo cura di non disturbare le abitazioni che si affacciano su tali aree. L'utilizzo delle aree ad uso giuochi bimbi sarà delimitato da un orario stabilito dalla Assemblea dei Condomini con esclusione comunque prima delle ore otto del mattino, dopo le ore undici di sera e tra le ore 12,30 e le ore 15,30;

b) e' consentito tenere animali domestici purché condotti in modo tale da non costituire disagio o pericolo per le persone, né danno alle cose all'interno di tutta l'area condominiale;

c) e' permesso battere tappeti, vestiti, materassi, ecc. soltanto nelle ore consentite dai Regolamenti Municipali;

d) non si potranno occupare con oggetti di qualsiasi genere i locali di proprietà ed uso comune a meno che si tratti di locali a ciò specificatamente destinati.\* In particolare non potranno essere occupati androncini, scale, passaggi pedonali, carrai e corsie autorimesse (è fatto divieto di parcheggio autoveicoli);

e) e' fatto divieto di utilizzare gli ascensori per il trasporto di oggetti pesanti o tali da danneggiare le cabine;

f) per piante e fiori posti sui balconi sono predisposte apposite fioriere, comunque in qualsiasi sistemazione dovrà essere sempre impedito lo stillicidio dell'acqua;

g) non è permesso depositare materiali ed armadi sui balconi né stendere biancheria oltre il parapetto dei medesimi o comunque tenere i balconi in modo indecoroso;

l'Amministratore dello stabile, su richiesta dell'Assemblea potrà imporre la rimozione degli oggetti ritenuti dannosi al decreto dello stabile;

h) e' fatto divieto di ricovero di autovetture con alimentazione a Gas, nonché comunque di deposito in locali chiusi di bombole di gas o materiali pericolosi;

i) e' vietato lavare autoveicoli in qualsiasi sito condominiale.

**Art. 3** - Ogni condomino sarà responsabile dei danni o guasti comunque arrecati alla proprietà comune o di terzi, non solamente per fatto proprio ma anche per negligenza od imperizia e così pure dei danni o dei guasti cagionati dalle persone alle sue dipendenze o suoi inquilini o persone che si trovino nella sua proprietà delle quali è pertanto tenuto a rispondere.

**Art. 4** - Ogni condomino, nell'interno del proprio lotto potrà portare le varianti che crederà opportune alle proprie esigenze, salvo opposizione delle Autorità purché non vengano a pregiudicare la stabilità dell'edificio, ovvero a causare danni alle proprietà comuni di altri condomini; così pure nei locali di sua proprietà è tenuto ad eseguire tutte quelle opere o riparazioni necessarie che se trascurate, potrebbero cagionare danni alle proprietà comuni o di terzi o compromettere la sicurezza di persone e cose.

Non si potranno apporre insegne, targhe, all'esterno del fabbricato, negli atri, nei corridoi, nei ripiani delle scale e sulle porte dei singoli alloggi.

Antenne private ed amatoriali potranno essere solamente installate sul tetto e non sui balconi, non dovranno essere particolarmente vistose onde alterare l'estetica dell'edificio, in ogni caso approvate dall'Amministrazione del Condominio ed inoltre è vietata la discesa dei relativi cavi fuori dalle apposite condutture interne.

**Art. 5** - E' vietato comunque portare varianti alla propria unità immobiliare sia verso le facciate esterne sia verso i vani scala e comunque verso le parti di uso comune.

Come evincibile dai documenti in premessa, tutte le facciate ed aree esterne sono soggette a vincolo del Servizio Beni Ambientali della Regione Piemonte pertanto ogni eventuale variante dovrà essere preventivamente sottoposta alla relativa approvazione e rispettare le caratteristiche richieste.

**Art. 6** - Al fine di mantenere decorose le facciate dello stabile, l'eventuale posa di tende esterne o simili, dovrà essere fatta su modello unico approvato dal progettista del fabbricato.

**Art. 7** - Ogni condomino dovrà notificare tempestivamente all'Amministrazione dello stabile variazioni del proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato ad ogni effetto di regolamento nei locali di sua proprietà siti nello stabile.

In caso di trasferimento della proprietà ogni condomino è tenuto a:

- comunicare all'Amministrazione dello stabile le generalità del nuovo proprietario il quale, ad ogni effetto di regolamento, si intenderà subentrato in tutti i diritti, doveri ed oneri attinenti alla condizione di condomino, dal momento del rogito formale di compravendita;
- far conoscere all'acquirente il contenuto del presente regolamento, che dovrà essere richiamato nel rogito di trasferimento;
- cedere al nuovo proprietario ogni residuo attivo dell'eventuale fondo di riserva o di anticipo, per le spese di condominio e di ammortamento, accollandogli - se del caso - ogni eventuale relativo residuo debito.

Qualora nella proprietà di un piano o frazione di piano subentrino più titolari per entità distinte - e ciò a causa di successione, divisione, vendita frazionata od altra qualsiasi causa legittima - gli interessati dovranno esibire all'Amministrazione dello stabile copie autentiche dei titoli di proprietà, onde procedere, di comune accordo, alla revisione ed alla ripartizione delle quote millesimali di comproprietà e di partecipazione delle spese di condominio.

In difetto di tale revisione, è in facoltà dell'Amministrazione di considerare tutti e ciascuno dei nuovi titolari solidalmente ed indivisibilmente responsabili per gli obblighi e gli oneri emergenti dal presente regolamento di condominio.

**Art. 8** - I condomini, o loro aventi causa, a richiesta dell' Amministratore e previo preavviso, dovranno consentire che nei locali di loro proprietà si proceda, con il dovuto riguardo, alla ispezione ed eventuale esecuzione di opere di manutenzione delle parti comuni o dei singoli condomini, salvo il diritto di rivalsa per i danni subiti.

**Art. 9** - Gli edifici del condominio dovranno essere opportunamente assicurati contro i danni da incendio, calamità naturali, scoppio di gas da città od in bombole o di apparecchi a vapore, nonché per la responsabilità civile.

**Art. 10** - Per quanto non previsto nel seguente Regolamento i Condomini dovranno attenersi alle disposizioni di Legge.

**Art. 11** - L'orario della portineria diurna, salvo diversa deliberazione dell'Assemblea dei Condomini a maggioranza semplice dei partecipanti, sarà di regola il seguente:

giorni feriali: (escluso il sabato) ore 9.00/12.30 - 15.30/21.00

sabati feriali: ore 7.00/14.00

domenica: chiusura per riposo settimanale.

Dalle ore 7.00 alle ore 9.00 dei giorni feriali verrà eseguita la pulizia scala e pilotis nonché il giardinaggio.

## CAPITOLO 5^

### SPESE E LORO RIPARTIZIONE

**Art. 1** - Sono a carico della totalità dei condomini dello stabile le principali spese generali di seguito elencate:

- spese di interesse o godimento comune che non siano poste a carico di singoli sottogruppi;
- spese per le assicurazioni dell'intero stabile;
- spese per imposte o tasse inerenti all'intero stabile e non diversamente divisibili;
- spese di portierato diurno;
- spese per l'Amministrazione;
- spese per la ricostruzione, riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti di casa, dei macchinari e degli impianti di proprietà comune generale;
- spese per manutenzione impianto sollevamento acque falda.

Tali spese verranno ripartite tra tutti i condomini in base alle quote millesimali espresse nella **TABELLA di PROPRIETA' -A-**.

**Art. 2** - Sono a carico di sottogruppi di condomini, le spese inerenti ai consumi, all'ricostruzione, riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti di casa dalle quali ne traggono uso, beneficio o competenza specifica.

Le spese di cui al presente articolo verranno ripartite in via principale tra i condomini interessati in base alle quote millesimali espresse nelle allegate **TABELLE di PROPRIETA' di UTILIZZAZIONE SEPARATA - A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 -**.

Fanno eccezione le spese inerenti ai consumi, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, le cui ripartizioni verranno effettuate in base alle quote millesimali espresse nelle allegate **TABELLE delle SCALE - B1 - B2 - B3 - B4 -**, tra i proprietari di unità immobiliare serviti da ciascuna scala.

Le spese di esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori, (energia elettrica e spese fisse contributi ENEL, ISPESL, ecc. sono ripartite separatamente per ciascuna scala con analogo criterio secondo le **TABELLE degli ASCENSORI - C1 - C2 - C3 - C4 -**, tra i proprietari di appartamenti serviti da ciascun impianto.

**Art. 3** - Le spese per la fornitura dell'acqua potabile sono addebitate al netto a ciascuna unità abitativa in base al numero di persone presenti nell'appartamento e registrate nell'apposito libro. In caso di appartamento vuoto si calcherà convenzionalmente una presenza.

Per i consumi relativi all'annaffiamento aree esterne si procederà mediante l'apposito contatore privato in derivazione, con una lettura parziale da cui verranno desunti i consumi relativi alla annaffiatura delle aree verdi di uso comune e di uso esclusivo. La ripartizione sarà fatta in base alle rispettive superfici come da **TABELLA -D-**.

L'acqua consumata dai pilozzi posti nei singoli box sarà misurata dai relativi contatori posti in derivazione dal contatore generale e addebitata agli utenti interessati.

L'energia elettrica e le spese di manutenzione ordinaria dell'impianto autoclave saranno addebitate ai Condomini secondo la **TABELLA -A1-**.

**Art. 4** - I locali guardiola e alloggio custode posti al piano terreno del fabbricato (lato scala D) è ceduto in proprietà al Condominio in proporzione alle quote millesimali.

La quota di spese millesimali competenti a tale locale si intende assorbita, unitamente alle altre spese di portineria proporzionalmente alle quote di proprietà di tutto il condominio trattandosi di un'unità immobiliare e di un servizio ad uso comune.

**Art. 5** - Restano a carico di ogni singolo condomino tutte le spese per consumi individuali, imposte, tasse ed altri carichi che si trovino a gravare sulla sua proprietà, tutte le spese di manutenzione inerenti alla stessa ed alle sue parti componenti, nonché tutti gli altri oneri e spese derivanti da risarcimenti, indennità, contributi particolari o fatti illeciti che comunque le leggi vigenti attribuiscono a suo carico.

## CAPITOLO 6<sup>^</sup>

### AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Art. 1 - L' esercizio finanziario del Condominio si chiude al 30 Aprile di ogni anno.

Art. 2 - Gli organi amministrativi sono composti da:

- a) un amministratore;
  - b) un eventuale Consiglio di Amministrazione, con la sola funzione consultiva a sostegno dell' amministratore, composto da tre membri elettivi, non retribuiti.
- Il consiglio di amministrazione dura circa un anno.

Art. 3 - I condomini si dovranno riunire in assemblea ordinaria almeno una volta all' anno entro i tre mesi successivi alla chiusura dell' esercizio per prendere deliberazioni ed i provvedimenti necessari per l' amministrazione degli stabili.

L' Assemblea ordinaria provvede:

- a) all' approvazione del rendiconto riguardante la gestione dell' anno precedente;
- b) all' approvazione del preventivo spese previste per l' anno seguente;
- c) alla nomina dell' eventuale Consiglio di Amministrazione;
- d) alla nomina o riconferma dell' amministratore ed a fissare la sua retribuzione.

Art. 4 - L'assemblea è regolarmente costituita con l' intervento di tanti Condomini che rappresentino i due terzi dei millesimi dell' 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 (di presenza o per delega) e almeno la metà dei millesimi di condominio.

Se l' Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l' Assemblea di seconda convocazione delibera non oltre i dieci giorni dalla prima; la deliberazione in tal caso è valida, se riporta un numero di voti che rappresenti rispettivamente il terzo dei partecipanti il Condominio ed almeno un terzo dei millesimi di condominio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell' amministratore o le liti attive o passive relative a materie che esorbitano dalle Attribuzioni dell' amministratore stesso, le deliberazioni che riguardano la ricostruzione degli edifici o riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell' art. 1120 del Codice Civile 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.

L' assemblea non può deliberare se non consta che tutti i Condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell' Assemblea si redige processo verbale da trasciversi in un registro tenuto dall' Amministratore.

**Art. 5** - L' Amministratore, per provvedere alle spese inerenti al funzionamento del Condominio potrà richiedere la costituzione di un fondo comune mediante il versamento di quote da appoggiare su un conto intestato al Condominio e che dovranno essere approvate dall' assemblea dei Condomini. Il versamento, sia rateale che saltuario, dovrà essere effettuato dai Condomini entro quindici giorni dalla data fissata o dalla richiesta.

In difetto l' Amministratore, esaurite tutte le pratiche di cortese richiamo potrà citare in giudizio i morosi, i quali dovranno risarcire tutte indistintamente le spese che dalla loro inadempienza fossero derivate ed inoltre, sul ritardato versamento dovrà essere corrisposta una penalità forfettaria del venti per cento oltre gli interessi legali.

**Art. 6** - Le assemblee devono essere convocate dall' Amministratore, per mezzo di avvisi recapitati per raccomandata spedita almeno quindici giorni prima della data fissata; in tali avvisi saranno specificati gli argomenti di cui si tratterà ed il luogo ove si tratterà l' Assemblea che non potrà essere diverso da Torino.

**Art. 7** - I condomini possono essere rappresentati all' assemblea anche da persone estranee al condominio purché maggiorenni e munite di apposita delega che dovrà essere conservata agli atti del condominio.

Non vi è limite al numero di deleghe che possono essere conferite alla stessa persona.

Il diritto di voto può essere espresso dalla stessa persona tante volte quanto il numero di deleghe che gli sono state conferite.

**Art. 8** - L' amministratore deve tenere:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro di cassa di entrate ed uscite;
- c) l' elenco dei proprietari con le relative generalità, l' indicazione del domicilio o residenza, il recapito telefonico e gli estremi del titolo di proprietà;
- d) l' elenco di eventuali affittuari con le loro generalità ed il recapito telefonico;
- e) una planimetria in scala 1:200 per ciascun piano degli immobili;
- f) un inventario di cose mobili di proprietà comune;
- g) copie di scritture eventualmente stipulate dalla Soc. CARTMAN con terzi.

**Art. 9** - Il presente regolamento si intende accettato dagli acquirenti di qualsiasi parte degli immobili all' atto della stipulazione del contratto d' acquisto.

Per quanto non specificato o controverso valgono le norme del Codice Civile (artt. dal 1117 al 1139) ed, in difetto, quelle sulla Comunione (artt. dal 1100 al 1116).

## CAPITOLO 7^

### RISERVE E DIRITTI PARTICOLARI PER LA SOC. CARTMAN S.r.l.

**Art. 1** - La Società CARTMAN S.r.l. si riserva di nominare l'Amministratore del Condominio per il primo esercizio (1990-1991).

**Art. 2** - Le spese condominiali relative alle unità immobiliari invendute ed inutilizzate sono imputabili ad ogni unità immobiliare solo per le spese di gestione effettivamente non rinunciabili come ad esempio: luci scale, imposte sul condominio, ecc..

**Art. 3** - Fintanto che sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari facenti parte del Condominio, la Soc. CARTMAN S.r.l., proprietaria costruttrice, avrà il diritto di apportare al presente Regolamento di Condominio ed annesse tabelle riportanti le quote di proprietà o millesimali, quelle eventuali rettifiche, varianti di forma o correzione di errori, così come previsto dal Codice Civile per il caso di cui agli articoli 68 e 69 D.D.A.A.C.C.

### MANDATO DI APPOGGIO ALLE RISERVE

Per tutte le riserve sopra formulate, ove si renda necessario per l'aspetto formale ed ai fini della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ad ogni effetto giuridico patrimoniale escluso dalle singole vendite frazionate, i Comunionisti, con l'accettazione del presente capitolo del Regolamento di Condominio conferiscono alla Soc. CARTMAN S.r.l. ampio mandato per quanto occorra, fiduciario ed irrevocabile perché anche nell'interesse del mandatario.

## CABINA ENEL

La cabina ENEL costituisce proprieta' a se stante separata dal condominio senza obbligo di partecipazione alle spese condominiali come risulta dall' Atto di vendita della cabina stessa e della relativa corte (mappale 98 - sub. 44 e 16) a rogito Notaio Marocco in data 25.10.1990 al quale si fa espresso riferimento.

## TABELLA -A-

Valori millesimali di proprietà generale del complesso condominiale N.C.E.U. Foglio 1204 N° 98

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Piano	Scala	Condomino	Millesimi
1	17 - 8	Appartamento	Primo	A		36,094
2	18 - 9	Appartamento	Primo	A		30,702
3	19	Appartamento	Secondo	A		38,445
4	20	Appartamento	Terzo	A		42,655
5	21	Appartamento	Quarto	A		49,251
6	22 - 10	Appartamento	Primo	B		26,834
7	23 - 11	Appartamento	Primo	B		37,119
8	24	Appartamento	Secondo	B		36,817
9	25	Appartamento	Secondo	B		27,889
10	26	Appartamento	Terzo	B		24,761
11	27	Appartamento	Terzo	B		27,721
12	28	Appartamento	Quarto	B		32,230
13	29	Appartamento	Quarto	B		34,927
14	30 - 12	Appartamento	Primo	C		31,810
15	31 - 13	Appartamento	Primo	C		28,631
16	32	Appartamento	Secondo	C		27,531
17	33	Appartamento	Secondo	C		24,939
18	34	Appartamento	Terzo	C		28,329
19	35	Appartamento	Terzo	C		28,212
20	36	Appartamento	Quarto	C		34,183
21	37	Appartamento	Quarto	C		35,624
22	38 - 14	Appartamento	Primo	D		32,329
23	39 - 15	Appartamento	Primo	D		38,104
24	40	Appartamento	Secondo	D		23,748
25	41	Appartamento	Secondo	D		31,618
26	42	Appartamento	Terzo	D		40,631
27	43	Appartamento	Quarto	D		48,866
28	45	Rimessa	Interrato	.		1,597
29	46	Rimessa	Interrato	.		1,585
30	47	Rimessa	Interrato	.		1,753
31	48	Rimessa	Interrato	.		1,585
32	49	Rimessa	Interrato	.		1,579
33	50	Rimessa	Interrato	.		1,603
34	51	Rimessa	Interrato	.		2,434
35	52	Rimessa	Interrato	.		3,025
36	53	Rimessa	Interrato	.		3,266
37	54	Rimessa	Interrato	.		3,404
38	55	Rimessa	Interrato	.		3,211
39	56	Rimessa	Interrato	.		5,134
40	57	Rimessa	Interrato	.		4,278
41	58	Rimessa	Interrato	.		3,663
42	59	Rimessa	Interrato	.		2,669
43	60	Rimessa	Interrato	.		5,055
44	61	Rimessa	Interrato	.		3,555
45	62	Rimessa	Interrato	.		3,591
46	63	Rimessa	Interrato	.		2,091
47	64	Rimessa	Interrato	.		1,994
48	65	Rimessa	Interrato	.		1,976
49	66	Rimessa	Interrato	.		2,531
50	67	Rimessa	Interrato	.		2,898
51	68	Rimessa	Interrato	.		6,116
52	69	Rimessa	Interrato	.		1,759
53	70	Rimessa	Interrato	.		2,886
54	71	Rimessa	Interrato	.		1,982
55	72	Rimessa	Interrato	.		3,573
56	73	Rimessa	Interrato	.		3,452
57	74	Rimessa	Interrato	.		1,633
58	75	Rimessa	Interrato	.		1,765
59	76	Rimessa	Interrato	.		1,687
60	77	Rimessa	Interrato	.		2,952
61	78	Rimessa	Interrato	.		1,723
62	79	Rimessa	Interrato	.		2,519
63	80	Rimessa	Interrato	.		1,717
64	81	Rimessa	Interrato	.		1,759
						1000,000

## TABELLA -A1-

Valori millesimali di proprietà di utilizzazione separata attinente il subalterno comune n° 1

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Piano	Scala	Condomino	Millesimi
1	17 - 8	Appartamento	Primo	A		40,104
2	18 - 9	Appartamento	Primo	A		34,113
3	19	Appartamento	Secondo	A		42,717
4	20	Appartamento	Terzo	A		47,395
5	21	Appartamento	Quarto	A		54,723
6	22 - 10	Appartamento	Primo	B		29,816
7	23 - 11	Appartamento	Primo	B		41,243
8	24	Appartamento	Secondo	B		40,908
9	25	Appartamento	Secondo	B		30,988
10	26	Appartamento	Terzo	B		27,512
11	27	Appartamento	Terzo	B		30,801
12	28	Appartamento	Quarto	B		35,811
13	29	Appartamento	Quarto	B		38,808
14	30 - 12	Appartamento	Primo	C		35,345
15	31 - 13	Appartamento	Primo	C		31,812
16	32	Appartamento	Secondo	C		30,590
17	33	Appartamento	Secondo	C		27,710
18	34	Appartamento	Terzo	C		31,477
19	35	Appartamento	Terzo	C		31,347
20	36	Appartamento	Quarto	C		37,981
21	37	Appartamento	Quarto	C		39,582
22	38 - 14	Appartamento	Primo	D		35,921
23	39 - 15	Appartamento	Primo	D		42,338
24	40	Appartamento	Secondo	D		26,387
25	41	Appartamento	Secondo	D		35,131
26	42	Appartamento	Terzo	D		45,145
27	43	Appartamento	Quarto	D		54,295
						1000,000

TABELLA -A2-  
Valori millesimali di proprietà di utilizzazione separata attinente il subalterno comune n° 2

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Piano	Scala	Condomino	Millesimi
1	17 - 8	Appartamento	Primo	A		4,010
2	18 - 9	Appartamento	Primo	A		3,411
3	19	Appartamento	Secondo	A		4,272
4	20	Appartamento	Terzo	A		4,740
5	21	Appartamento	Quarto	A		5,472
6	22 - 10	Appartamento	Primo	B		2,982
7	23 - 11	Appartamento	Primo	B		4,124
8	24	Appartamento	Secondo	B		4,091
9	25	Appartamento	Secondo	B		3,099
10	26	Appartamento	Terzo	B		2,751
11	27	Appartamento	Terzo	B		3,080
12	28	Appartamento	Quarto	B		3,581
13	29	Appartamento	Quarto	B		3,881
14	30 - 12	Appartamento	Primo	C		3,535
15	31 - 13	Appartamento	Primo	C		3,181
16	32	Appartamento	Secondo	C		3,059
17	33	Appartamento	Secondo	C		2,771
18	34	Appartamento	Terzo	C		3,148
19	35	Appartamento	Terzo	C		3,135
20	36	Appartamento	Quarto	C		3,798
21	37	Appartamento	Quarto	C		3,958
22	38 - 14	Appartamento	Primo	D		3,592
23	39 - 15	Appartamento	Primo	D		4,234
24	40	Appartamento	Secondo	D		2,639
25	41	Appartamento	Secondo	D		3,513
26	42	Appartamento	Terzo	D		4,514
27	43	Appartamento	Quarto	D		5,429
28	45	Rimessa	Interrato	.		14,370
29	46	Rimessa	Interrato	.		14,261
30	47	Rimessa	Interrato	.		15,780
31	48	Rimessa	Interrato	.		14,261
32	49	Rimessa	Interrato	.		14,207
33	50	Rimessa	Interrato	.		14,424
34	51	Rimessa	Interrato	.		21,908
35	52	Rimessa	Interrato	.		27,221
36	53	Rimessa	Interrato	.		29,391
37	54	Rimessa	Interrato	.		30,638
38	55	Rimessa	Interrato	.		28,903
39	56	Rimessa	Interrato	.		46,201
40	57	Rimessa	Interrato	.		38,501
41	58	Rimessa	Interrato	.		32,970
42	59	Rimessa	Interrato	.		24,023
43	60	Rimessa	Interrato	.		45,496
44	61	Rimessa	Interrato	.		31,994
45	62	Rimessa	Interrato	.		32,319
46	63	Rimessa	Interrato	.		18,816
47	64	Rimessa	Interrato	.		17,949
48	65	Rimessa	Interrato	.		17,787
49	66	Rimessa	Interrato	.		22,775
50	67	Rimessa	Interrato	.		26,083
51	68	Rimessa	Interrato	.		55,040
52	69	Rimessa	Interrato	.		15,835
53	70	Rimessa	Interrato	.		25,975
54	71	Rimessa	Interrato	.		17,841
55	72	Rimessa	Interrato	.		32,156
56	73	Rimessa	Interrato	.		31,072
57	74	Rimessa	Interrato	.		14,695
58	75	Rimessa	Interrato	.		15,889
59	76	Rimessa	Interrato	.		15,184
60	77	Rimessa	Interrato	.		26,571
61	78	Rimessa	Interrato	.		15,509
62	79	Rimessa	Interrato	.		22,666
63	80	Rimessa	Interrato	.		15,455
64	81	Rimessa	Interrato	.		15,834

1000,000

TABELLA -A3-

Valori millesimali di proprietà di utilizzazione separata attinente il subalterno comune n° 3

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Piano	Scala	Condomino	Millesimi
1	17 - 8	Appartamento	Primo	A		183,082
2	18 - 9	Appartamento	Primo	A		155,730
3	19	Appartamento	Secondo	A		195,007
4	20	Appartamento	Terzo	A		216,365
5	21	Appartamento	Quarto	A		249,816
						1000,000

TABELLA -A4-

Valori millesimali di proprietà di utilizzazione separata attinente il subalterno comune n° 4

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Piano	Scala	Condomino	Millesimi
6	22 - 10	Appartamento	Primo	B		108,074
7	23 - 11	Appartamento	Primo	B		149,492
8	24	Appartamento	Secondo	B		148,278
9	25	Appartamento	Secondo	B		112,322
10	26	Appartamento	Terzo	B		99,722
11	27	Appartamento	Terzo	B		111,643
12	28	Appartamento	Quarto	B		129,802
13	29	Appartamento	Quarto	B		140,667
						1000,000

TABELLA -A5-

Valori millesimali di proprietà di utilizzazione separata attinente il subalterno comune n° 5

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Piano	Scala	Condomino	Millesimi
14	30 - 12	Appartamento	Primo	C		132,955
15	31 - 13	Appartamento	Primo	C		119,665
16	32	Appartamento	Secondo	C		115,067
17	33	Appartamento	Secondo	C		104,233
18	34	Appartamento	Terzo	C		118,405
19	35	Appartamento	Terzo	C		117,914
20	36	Appartamento	Quarto	C		142,870
21	37	Appartamento	Quarto	C		148,891
						1000,000

TABELLA -A6-

Valori millesimali di proprietà di utilizzazione separata attinente il subalterno comune n° 6

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Piano	Scala	Condomino	Millesimi
22	38 - 14	Appartamento	Primo	D		150,163
23	39 - 15	Appartamento	Primo	D		176,987
24	40	Appartamento	Secondo	D		110,305
25	41	Appartamento	Secondo	D		146,859
26	42	Appartamento	Terzo	D		188,710
27	43	Appartamento	Quarto	D		226,967
						1000,000



TABELLA -C1-

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Valori millesimali		Ascensore -A-	
			Piano	Scala	Condomino	Millesimi
1	17 - 8	Appartamento	Primo	A		117,718
2	18 - 9	Appartamento	Primo	A		100,131
3	19	Appartamento	Secondo	A		196,984
4	20	Appartamento	Terzo	A		258,701
5	21	Appartamento	Quarto	A		326,466
						1000,000

TABELLA -C2-

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Valori millesimali		Ascensore -B-	
			Piano	Scala	Condomino	Millesimi
6	22 - 10	Appartamento	Primo	B		74,363
7	23 - 11	Appartamento	Primo	B		102,862
8	24	Appartamento	Secondo	B		130,742
9	25	Appartamento	Secondo	B		99,039
10	26	Appartamento	Terzo	B		120,876
11	27	Appartamento	Terzo	B		135,325
12	28	Appartamento	Quarto	B		161,631
13	29	Appartamento	Quarto	B		175,162
						1000,000

TABELLA -C3-

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Valori millesimali		Ascensore -C-	
			Piano	Scala	Condomino	Millesimi
14	30 - 12	Appartamento	Primo	C		91,974
15	31 - 13	Appartamento	Primo	C		82,779
16	32	Appartamento	Secondo	C		109,731
17	33	Appartamento	Secondo	C		99,399
18	34	Appartamento	Terzo	C		134,619
19	35	Appartamento	Terzo	C		134,060
20	36	Appartamento	Quarto	C		170,134
21	37	Appartamento	Quarto	C		177,304
						1000,000

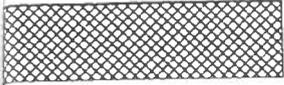
TABELLA -C4-

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Valori millesimali		Ascensore -D-	
			Piano	Scala	Condomino	Millesimi
22	38 - 14	Appartamento	Primo	D		97,317
23	39 - 15	Appartamento	Primo	D		114,700
24	40	Appartamento	Secondo	D		97,823
25	41	Appartamento	Secondo	D		130,241
26	42	Appartamento	Terzo	D		244,878
27	43	Appartamento	Quarto	D		315,041
						1000,000

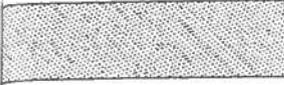
TABELLA -D-  
Valori millesimali per ripartizione spese annaffio

Unità	Subalterno cat.	Descrizione	Piano	Condomino	Millesimi
0	1	Giardino	Terreno		688,270
1	8	Giardino	Terreno		32,423
2	9	Giardino	Terreno		2,974
6	10	Giardino	Terreno		60,772
7	11	Giardino	Terreno		72,953
14	12	Giardino	Terreno		37,544
15	13	Giardino	Terreno		35,852
22	14	Giardino	Terreno		20,649
23	15	Giardino	Terreno		48,563
					<u>1000,000</u>

# LEGENDA



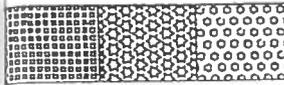
PROPRIETA' GENERALE



PROPRIETA' SOLI APPARTAMENTI



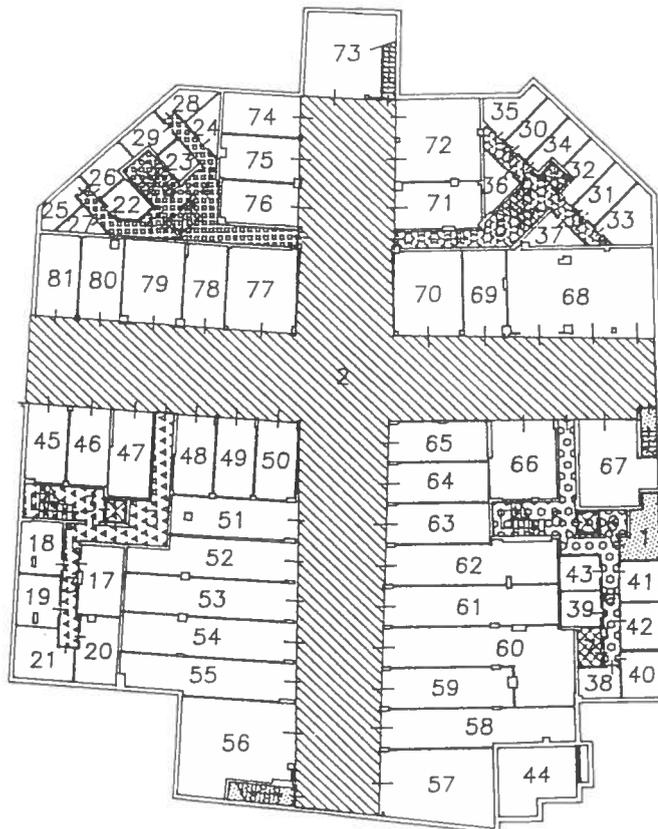
PROPRIETA' SOLE RIMESSE ED APPARTAMENTI IN QUOTA RIDOTTA

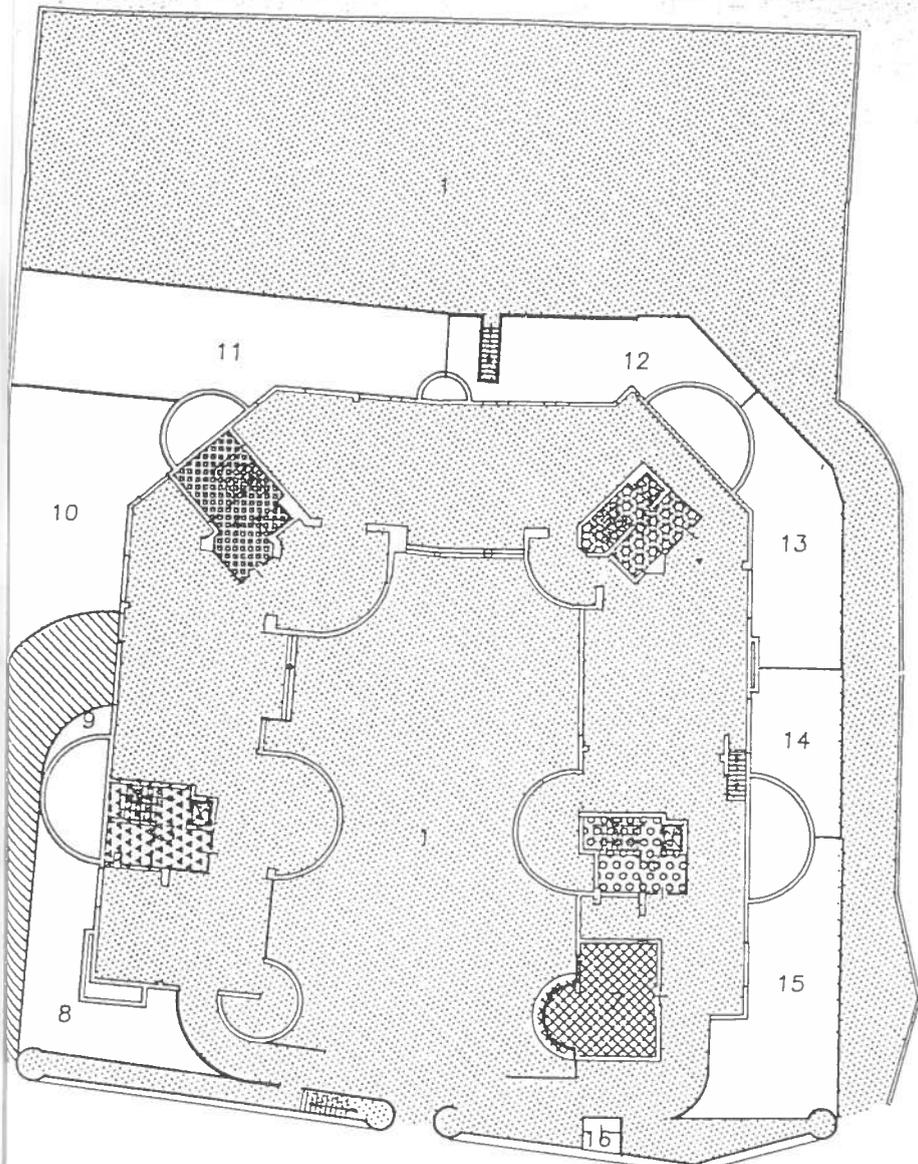


PROPRIETA' SOLI APPARTAMENTI DI CIASCUNA SCALA

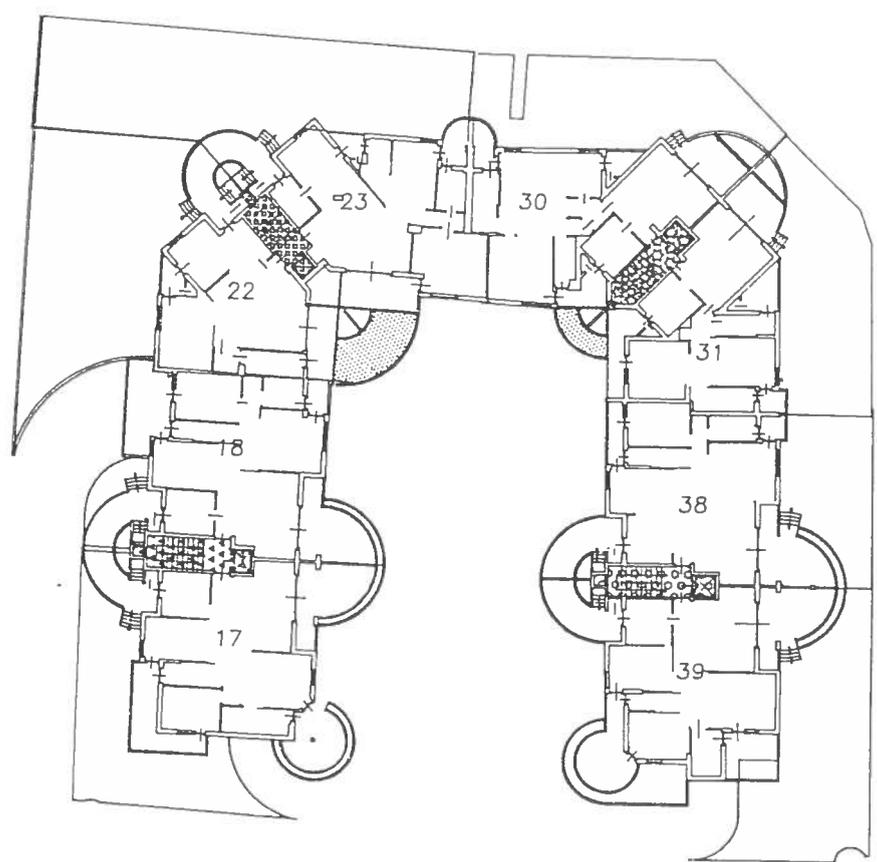
B C D

## PIANO INTERRATO

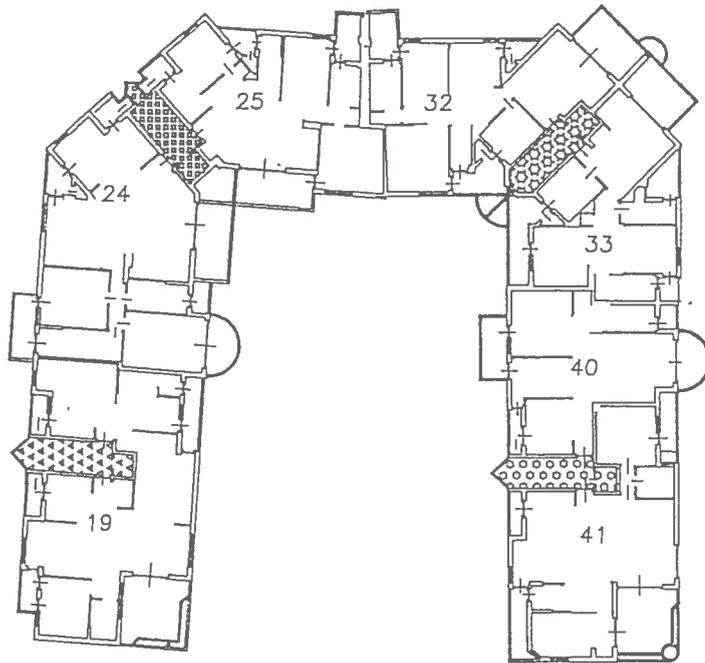




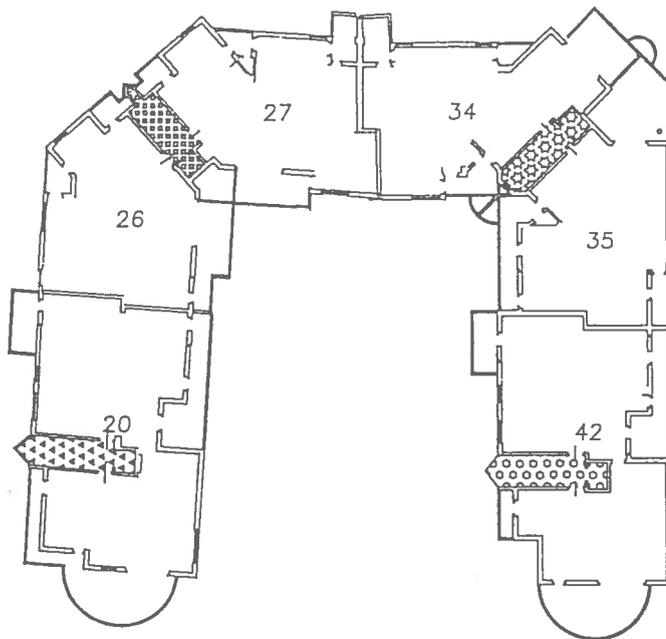
PIANO PRIMO



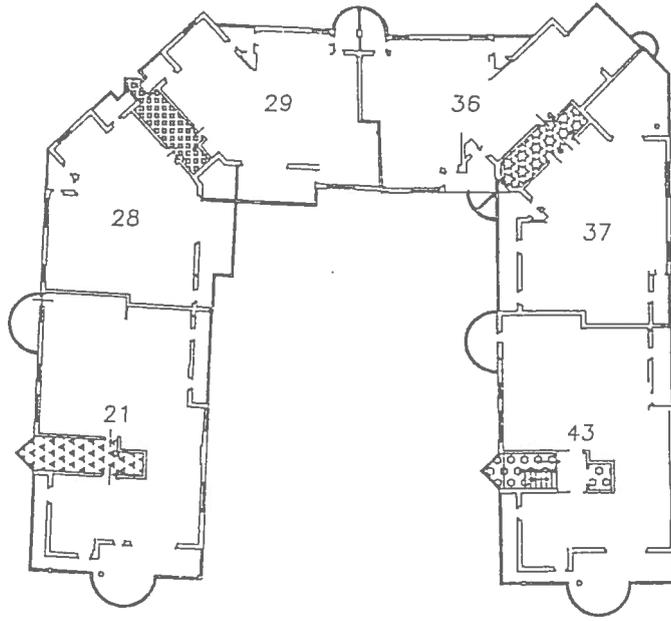
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO

