

REGOLAMENTO FRA I COMPROPRIETARI DELLO STABILE IN

VIA DEI GRACCHI N° 278.

oooooooo

CAPITOLO 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente regolamento vincola la proprietà degli appartamenti, locali, terreni e sotterranei, di cui è composto il caseggiato ed è obbligatorio per tutti i comproprietari, loro eredi ed aventi causa per quanto riflette l'esercizio di cui al presente regolamento, s'intende che gli interessati hanno inteso di costituire fra di loro una comunione particolare civile.

CAPITOLO 2°

PROPRIETA' COMUNE

Sono di proprietà comune, in modo indivisibile ed inalienabile e nella proporzione della rispettiva compartecipazione nelle spese generali di cui al cap.

9°:

a) a favore di tutti gli appartamenti, locali terreni e sotterranei, l'area su cui erge la costruzione, l'alloggio del portiere, il gabinetto della portineria, quali risultano dalla pianta allegata al Rogito, sotto

la lettera a nella quale l'alloggio del portiere che è in proprietà comune è indicato dal disegno marginale tinteggiato in rosso e tratteggiato nero, i portici ed i vestiboli degli ingressi.

b) a favore di ciascuna serie di appartamenti e locali a cui servono le rispettive scale di accesso e relativi anditi e pianerottoli, il locale ad uso lavanderia, nonché la parte della terrazza, contenente i recipienti dell'acqua, le condutture dell'acqua escluse le diramazioni interne e gl'impianti d'illuminazione delle scale.

### CAPITOLO 3°

#### DIVIETI E LIMITAZIONI

E' vietato di destinare gli appartamenti e tutti gli altri locali del fabbricato, ad impianti industriali, uffici pubblici e rumorosi, ambulanze sanitarie, gabinetti per la cura delle malattie infettive e contagiose, agenzie di pegni, case di alloggio, e comunque adibire i locali ad uso contrario all'igiene, alla decenza ed al buon costume del fabbricato.

E' vietato lasciare i bambini sulle terrazze, per le scale, nel cortile, e negli androni del caseggiato.

E' vietato tenere in qualsiasi locale, ed in genere in ogni spazio e locale sia in proprietà, sia

in condominio, anche se affittati, animali di qualsiasi specie (compresi anche quelli "così detti domestici") i quali possono tornare di soverchio incomodo ai vicini.

E' vietato di collocare vasi e piante di fiori, sui davanzali delle finestre, sui poggioli, a meno che: non siano muniti di ripari, infissi in ferro ed incassati in recipienti che impediscono lo stillicidio.

E' vietato altresì in modo assoluto di tenere sospesi sui davanzali, sulle persiane e sulle corde tese fra due mazzette delle finestre, biancheria e qualsiasi altro oggetto. Può essere solamente tollerato senza grande abuso che alle finestre di cucina prospicienti nei cortili chiusi, si possa stendere qualche oggetto di biancheria sopra una corda fissata alla parte interna delle due mazzette, giammai però sul davanzale di detta finestra.

E' vietato occupare anche temporaneamente i locali di uso e di proprietà comuni, erigere costruzioni, casotti, ed altro anche di carattere provvisorio, nemmeno in via precaria, sui poggioli e sui terrazzi, formarvi truogoli e tenervi vasi di grandi capacità, depositarvi materiale ed altro che impediscono la libera visuale, ed in genere eseguire opere che possono compromettere la stabilità ed alterarne la elasticità, e comunque arrecare danni.

È vietato l'opposizione di targhette e dischi indicativi, od altro nel portico, nelle scale, nei ripiani, ad eccezione di un quadro indicatore generale, destinato anche a riporvi la corrispondenza di ogni casigliano, e detto quadro si provvederà a spese dei soci proprietari.

Tuttavia il comitato d'amministrazione potrà concedere una piccola targhetta per ogni singolo proprietario all'esterno del portico, purchè compatibile coll'estetica della facciata del caseggiato e coi regolamenti Municipali a spese di ogni singolo proprietario a cui riguarda.

Ogni proprietario di negozio avrà facoltà salvo i diritti precedentemente acquistati da terzi e regolamenti prescritti a tutt'oggi, di usare del muro esterno del proprio negozio fino sotto la cornice del piano ammezzato, e fino alla concorrenza della metà dello spazio che intercede fra detto suo negozio a quello del vicino anche con opposizione di vetrina e mostre fisse.

È vietato al proprietario di concedere l'appartamento acquistato, senza il preventivo consenso scritto dal Comitato di Amministrazione che si riserva le qualità personali degli inquilini che non siano ritenute ineccepibili e ciò a garanzia del vivere civile

della famiglia, dei coabitanti del caseggiato. Sarà preciso obbligo del proprietario di proibire al proprio inquilino di subaffittare in tutto od in parte i vari locali.

Ogni volta che sia richiesto dal proprietario, gli appartamenti verranno visitati da un tecnico, delegato dall'associazione dei proprietari allo scopo di accertare i deterioramenti prodotti da forza maggiore da ripararsi a spese dell'Amministrazione e quelli causati dai proprietari a carico dei quali saranno riparati.

Il comproprietario e locatario deve curare che, i figli o famigliari non arrechino disturbo e danni al confinante, sottostante e soprastante.-

I tappeti, le coperte ed altro non devono essere battuti dalle finestre e dalle scale, come è vietato gettare acqua e immondizia dalle finestre.

In questo argomento sono richiamate inoltre tutte le disposizioni proibite dai regolamenti di pulizia ed igiene del Comune di Roma.-

Si fa eccezioni per gli scendilette che possono essere scossi da una delle finestre interne del cortile, nelle prime ore del mattino, e non più tardi delle ore dieci antimeridiane. Le immondizie devono essere tenute in apposite cassette munite di coperchio le quali vanno collocate sul pianerottolo al momento in cui viene dato

l'avviso del personale della nettezza urbana.

E' vietato consegnare alla persona di servizio le chiavi del portone.

E' vietato l'uso dei cestini con la cordicella tanto dalle finestre esterne del caseggiato quanto dalla tromba delle scale. I campanelli elettrici che comunicano con gli appartamenti, debbono essere collocati alla stessa altezza con eguali etichette secondo le prescrizioni del Comitato d'Amministrazione.

#### CAPITOLO 4°

##### - VARIANTI AL CASEGGIATO -

E' vietato fare varianti all'immobile che possono alterarne l'estetica e simmetria esteriore e per ogni altra variazione sostanziale, che possa compromettere la struttura organica, ovvero la solidità e la stabilità del fabbricato, si dovrà ottenere l'approvazione dell'Ingegnere Tecnico che sarà nominato dal Comitato d'Amministrazione, mentre sarà espressamente concesso di creare nuovi gabinetti e bagni dove non ci sono allacciandoli alle condutture esistenti, creando delle nuove condutture dove fossero necessari, nonchè sarà concessa la copertura dei cortili con appoggio ai muri comuni..-

Il comitato dovrà portare varianti al caseggiato ed eseguire lavori necessari per mantenere lo stabile in buono stato di conservazione e gli altri che risultassero di

utilità comune.

Sarà consentita la sopraelevazione del fabbricato purchè non ne derivi pericolo alla sua stabilità e sia stata preventivamente riportata l'approvazione dell'Ufficio Municipale di edilizia. Sarà pure sotto le medesime riserve e condizioni consentita la trasformazione delle finestre in balconi.

## CAPITOLO V°

### EROGAZIONE ED USO DELL'ACQUA

I divisori dell'acqua sono collocati in appositi casotti chiusi a chiave nelle terrazze e gli utenti dovranno astenersi dall'aprire in qualsiasi modo i casotti dell'acqua, o dall'apportarvi modificazioni.

I delegati del Comitato d'Amministrazione e gli operai incaricati delle eventuali ripartizioni avranno diritto all'accesso in ogni tempo.

La chiave di detti casotti sarà affidata all'Amministrazione.

Il lavatore sarà usato dagli utenti degli appartamenti per turno, in esso non potranno accedervi i ragazzi.

Il turno verrà stabilito dal Comitato d'Amministrazione. Il Sabato sera il portiere laverà le vasche e le pulirà accuratamente ed alla Domenica il lavatoio resterà chiuso. Le chiavi del lavatoio saranno tenute

dal portiere che curerà di consegnarle durante il giorno  
non soltanto alle persone cui spetta il turno le quali  
non potranno accumulare il cenere e spaccare la  
legna e dovranno inoltre lasciare le vasche vuote e pulite  
e l'intero lavatoio spazzato e sgombrato.

#### CAPITOLO VI°

##### PORTINERIA

Al portiere in corrispettivo del suo servizio è  
assegnato l'uso dell'alloggio apposito, insieme ad una  
retribuzione mensile in contanti.

Alla nomina, revoca e surrogazione del portiere  
provvede il Comitato di Amministrazione che ha la facoltà  
di applicare le multe in caso di trasgressione agli  
obblighi sul servizio e di contègno scorretto.

#### CAPITOLO VII°

##### AMMINISTRAZIONE DEL CASEGGIATO E SUOI ORGANI

L'assemblea dei comproprietari nominerà di volta  
in volta un presidente, un segretario per la redazione  
dei verbali, e delibererà validamente con l'intervento  
di almeno metà dei partecipanti alla proprietà del fab-  
bricato, ritenuto che ogni appartamento, locale e can-  
tina avrà diritto ad un voto, per ogni dieci lire di red-  
dito imponibile attribuito ad ogni singola proprietà  
tralasciando la frazione di dieci lire.

Detta assemblea dovrà radunarsi trimestralmente



mediante semplice avviso otto giorni prima, il quale dichiarerà la data anche della seconda convocazione, qualora non venisse la prima volta raggiunto il limite sopra richiesto.

E in seconda convocazione si delibererà validamente qualunque sia il numero degli intervenuti.

I proprietari potranno farsi rappresentare con mandato scritto riguardo agli oggetti d'interesse generale di tutto il fabbricato. Potranno prendere parte alle deliberazioni concernenti i servizi degli appartamenti, i proprietari delle botteghe e delle cantine e viceversa.

Il Comitato d'Amministrazione è formato di tre membri, eletti ogni anno dall'assemblea dei comproprietari, ovvero tra i loro legittimi rappresentanti, anche i prossimi congiunti. - Dei tre membri uno sarà nominato amministratore dell'assemblea stessa, mentre gli altri assumono la veste di consiglieri e collaboratori e potranno di conseguenza esercitare mansioni d'ordine, cioè di contabilità, cassiere e vice-amministratore, nei casi di assenza dell'amministratore titolare.

Il Comitato d'amministrazione potrà anche giovarsi dell'opera di un segretario cassiere retribuito allo stipendio.

L'amministrazione previo parere favorevole degli altri due membri del Comitato, potrà disporre per le

spese anche straordinarie fino ad un importo di L.1.000 (mille) dovendo per i lavori più importanti richiedere l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari.

/ Il Comitato d'amministrazione compilerà il bilancio consuntivo mettendo a disposizione dei comproprietari unitamente i documenti giustificativi, almeno 15 giorni prima quello fissato per la convocazione della assemblea cui spetta approvarlo.

In caso di dissenso tra il comitato di amministrazione ed un proprietario sopra un determinato oggetto, delibererà il collegio dei probiviri, che in numero di tre comproprietari è annualmente eletto dalla assemblea dei comproprietari.

#### CAPITOLO VIII°

##### RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Le spese comuni cui debbono partecipare tutti

i comproprietari sono:

- 1) Compensò del segretario e contabile, se verrà eletto
- 2) Stipendio del portiere
- 3) Canone dell'acqua e manutenzione relativa
- 4) Spese di manutenzione ed assicurazione dello stabile
- 5) Spese di straordinaria manutenzione.

Le spese comuni <sup>cui</sup> debbono partecipare tutti i comproprietari di appartamenti in aggiunta alle precedenti sono: a) illuminazione delle scale, b) manuten=

zione e consumo dell'ascensore. Le spese di cui ai N°ri 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e alle lettere a) - b) vanno annualmente divise tra i vari comproprietari interessati in proporzione del rispettivo reddito imponibile quale risulta fissato all'atto dell'acquisto; essendo rimesso al comitato di amministrazione di fissare da quali spese possono eventualmente essere esclusi per ragioni evidenti di equità, i proprietari di negozi.

Le spese degli ascensori andranno ripartite in relazione dell'altezza del piano di ciascuno appartamento di cui fa parte, dalla superficie in metri quadrati componenti l'appartamento stesso.

Le spese di assicurazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, vanno dovute dai comproprietari in ragione della loro appartenenza alle comunioni di cui alle lettere a) b) del capitolo 2° e nelle proporzioni del relativo reddito imponibile originario. Nella stessa misura vanno ripartite le spese di assicurazione, acqua, manutenzione ed ogni altra sia ordinaria, e straordinaria inerenti ai locali destinati al portiere.

Qualunque ripartizione interna ordinaria e straordinaria ed ogni altra spesa a carico del rispettivo proprietario ogni appartamento ed ogni altro locale del caseggiato, deve sopportare i canoni ed i tributi

presenti e futuri che verranno imposti per qualsiasi causa su ciascuno di essi.

## CAPITOLO IX°

### ANTICIPI E LIQUIDAZIONI DELLE SPESE ANNUALI

Ogni proprietario deve versare mensilmente ed anticipare nelle mani dell'amministratore per supplire alle ordinarie spese di servizio di manutenzione, una quota fissa, risultante dalle ripartizioni delle spese stabilite a termine della disposizione di cui al cp. IX°.

Risultando accedenza di spesa straordinaria preventiva ed occorrendo ripartizioni straordinarie, si provvede con versamenti supplementari che i proprietari debbono eseguire entro 15 giorni dalla richiesta inviata a mezzo di lettera raccomandata.

Trascorso il 30° giorno della richiesta il Comitato di amministrazione converrà a giudizio i morosi, i quali dovranno risarcire e rimborsare tutto indistintamente le spese ed i danni che dall'inadempienza loro fossero derivati.

A fine di ogni anno a cura del comitato d'amministrazione verrà fatto il riparto delle spese e verrà provveduto ai conguagli.

Per costituire un fondo atto a fronteggiare le spese ordinarie ed impreviste, si delibererà che nel mese di Febbraio di ogni anno si paghi il doppio del

canone mensile:

## CAPITOLO X°

### NORME GENERALI

Tutti i reclami debbono essere rivolti al comitato di amministrazione del caseggiato i cui utenti siano proprietari ovvero locatori sono obbligati all'osservanza dei regolamenti deliberati dell'assemblea dei comproprietari.

## CAPITOLO XI°

### SANZIONI

Il comitato d'amministrazione del caseggiato ha la facoltà di richiamare l'utente all'osservanza delle norme del presente regolamento.

Qualora questi non ottemperasse prontamente al richiamo fattogli potrà essere deferito all'assemblea dei comproprietari appositamente convocata, per i provvedimenti consentiti dalla legge e che dovranno deliberarsi a maggioranza di voti con votazione segreta, sentite le giustificazioni e le prove edotte a sua discolpa debitamente riassunta a verbale.

## CAPITOLO XII°

Pel non contemplato da questo atto nei riguardi delle cose in comune, le parti si richiamano alle disposizioni del vigente codice civile, in materia riconsuocendosi dagli interessati che non può ai sensi della

art. 685 cod. civ. chiedersi lo scioglimento della comunione e però obbligandosi a non valersi in ogni ipotesi della facoltà di abbandono di cui all'ultima parte dell'art. 676 detto codice.

### CAPITOLO XIII°

Le spese inerenti e consegnate a questo atto restano a carico degli acquirenti in ragione dei corrispettivi rispettivamente pagati.

Cleri Ferdinando - Maria Principi - Platania Giuseppe - Giorgi Silvestro - Silvestri Velia - Luigi Raffaeli - Cosmi Romolo - Beniamino Verdi - Danati Anna - Zoffoli Torneo - Micoli Carolina - Del Guasto Romeo - Fernando Tacconi - Silvestro Silvestri - Cerullo Evaristo - Consolini Raimondo - Ghoriani Pietro - Cuneo Giulia - per incarico dei Signori Barbani e Di Stefano Luigi Fyto Pietrangeli Domenico. - Regina Barone - per Emma Yankovich il marito G. Martano - Ida Nardoni - Testa Agostino - Manili Luigi-Alcide Socciarelli in Colizzi - Maghetto Eugenio - Evelina Maggi - Pellegrini Antonio - Del Cavaliere Cesare - Giovanni Ranucci - Gugnani Pietro - Fides Galbucci - Fondi Carlo - Nunzi Egisto - Giulia Sgreccia - Spinelli Vito - De Basio Giuseppina - Rea Pietro Maffei - Manuppelli Mario - Giuseppina Santangeli Ved. Del Re . Ernesto Sala - Fratelli Massimi - Carrara - Azelio Altobelli - Giuseppe Azzalini - Cav. Menotti -

Cinotti Lorenzo - Rosati Ersilia - Verzullo Antonietta -  
Nieddu <sup>Giovanni</sup> Giovanni - Avv. Padula - Biagio Pina Mazzei -  
Angeloni Dolores - Raffaella Luigi - Fanelli Avv; Furio -  
Palmieri Maria in Pucci -

i  
o  
n  
r

ovich

eli

ra