

VIA MASSENA 11

TORINO

**REGOLAMENTO DI
CONDominio**

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

DELL' STABILE IN TORINO - VIA MASSENA 11

Forma oggetto del presente regolamento di condominio lo stabile sito in Torino, censito al numero civico 11 della Via Massena, edificato a 5 piani fuori terra adibiti ad abitazioni e negozi, oltre piano interrato ad uso cantina e servizi comuni, oltre piano sottotetto ad uso soffitte, oltre basso fabbricato nel cortile ad uso autorimesse private e servizi igienici, il tutto entrostante a terreno come perimetrato dalle lettere A-B-C-D-A nella pianta del piano terreno allegata al presente regolamento di condominio.

Detto stabile, di proprietà del Comune di Torino, risulta censito al Catasto Terreni al Foglio 1283 particelle n. 179 e 180 ed al N.C.E.U. al Foglio 194 mappale n. 104 e 105 con relativi subalterni.

Integrano il presente regolamento di condominio le planimetrie in scala 1 : 200 rappresentanti le piante dei singoli piani dell'edificio.

Dette planimetrie e piante hanno valore puramente indicativo e pertanto nessuna eccezione potranno opporre i condomini in merito ad eventuali differenze che si dovessero riscontrare tra lo stato di fatto in cui si trova l'edificio e le planimetrie e piante di esso rappresentative.

Le norme del presente regolamento di condominio sono obbligatorie e vincolanti per tutti i condomini dell'edificio, esse si intendono far parte integrante e sostanziale di tutti gli atti di vendita.

PARTI COMUNI A TUTTI I CONDOMINI

Sono comuni, indivisibili ed inalienabili tra tutti i condomini secondo le proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella pedissequa:

- Il terreno su cui sorge l'edificio come perimetrato dalle lettere A.B.C.D.A. nella pianta del piano terreno allegata al presente regolamento di condominio.
- I muri di cinta e recinzioni.
- Il cortile e l'androne carrabile con relativi portoni di accesso.
- L'impianto di fognatura bianca con relativi pozzetti di ispezione fino all'allacciamento con il collettore comunale.
- L'impianto di fognatura nera fino all'allacciamento con i collettori comunali per i tratti orizzontali, precisandosi che i tratti verticali sono comuni alle colonne di alloggi e locali cui servono, intendendosi compresi i box auto nel cortile in quanto usufruiscono della presa d'acqua condominiale.
- Tutti quei manufatti ed impianti che servono all'uso ed al godimento comune di tutti i condomini dell'edificio.

PARTI COMUNI A TUTTI I CONDOMINI DELL'EDIFICIO A 5 P.F.T.

Sono comuni, indivisibili ed inalienabili tra tutti i condomini dell'edificio a 5 P.F.T. secondo le proporzioni stabilite dalla colonna B della tabella pedissequa:

- Le fondamenta, le strutture portanti in cemento armato e muratura, le murature esterne e di chiusura di fabbricato.
- Le murature interne esclusi i divisori tra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli alloggi, e divisori tra unità immobiliari che sono di proprietà comune tra le unità divise.
- L'impianto idraulico di distribuzione acqua potabile dal contatore generale sito nel corridoio delle cantine fino agli apparecchi utilizzatori siti nei vari alloggi ed alla presa di acqua condominiale nel cortile.
- L'impianto elettrico di forza ed illuminazione dal punto di erogazione fino ai contatori particolari ENEL siti nei singoli lotti ed al contatore forza e luce condominiale sito nel corridoio delle cantine, precisandosi che gli impianti a valle dei contatori ENEL sono di proprietà esclusiva dei singoli o di gruppi di condomini utenti.
- Il tetto di copertura, i comicioni, le gronde ed i pluviali di discesa.

- Le facciate escluse le ringhiere e parapetti dei balconi.
- L'atrio di ingresso al piano terreno.
- Le scale dal piano interrato ai piani superiori con relativi pianerottoli, finestre, ed impianto di illuminazione e con esclusione dei balconcini aggettanti dai pianerottoli intermedi.
- I corridoi di accesso alle cantine al piano interrato ed alle soffitte al piano sottotetto.
- L'impianto TV centralizzato.
- L'impianto citofonico.
- L'impianto ascensore compreso cabina, porte, impianti e relativi locali macchine.
- L'impianto di riscaldamento con relativi locali caldaia e antic caldaia al piano interrato con esclusione del lotto 14 al piano sottotetto in quanto il medesimo dovrà eventualmente dotarsi di riscaldamento autonomo per non ulteriormente gravare sulla potenzialità della caldaia esistente.
- Tutti quei manufatti ed impianti che servono all'uso ed al godimento comune di tutti i condomini dell'edificio a 5 P.F.T.

PARTI COMUNI AI CONDOMINI PROPRIETARI DEL BASSO FABBRICATO NEL CORTILE

Sono comuni, indivisibili ed inalienabili tra tutti i condomini proprietari del basso fabbricato del cortile secondo le proporzioni stabilite dalla colonna C della tabella pedissequa:

- Le fondamenta, le strutture portanti in cemento armato e muratura, le murature esterne e di chiusura di fabbricato.
- Il tetto piano di copertura con cornicione, gronde e pluviali di discesa.
- Le facciate.
- Tutti quei manufatti ed impianti che servono all'uso ed al godimento comune di tutti i condomini del basso fabbricato nel cortile.

SERVITU' E PROPRIETA' PARTICOLARI

Il corridoio di accesso alle soffitte del piano sottotetto resta gravato della servitù di passaggio tramite botola, da installarsi nel detto corridoio, per ispezione e manutenzione del tetto stesso e degli impianti condominiali siti sul medesimo esclusivamente a favore dei tecnici addetti alla manutenzione; pertanto le spese di manutenzione saranno a carico dei condomini secondo le proporzioni stabilite dalla colonna B pedissequa.

I proprietari di cantine e/o soffitte avranno facoltà di accorpamento di porzioni di corridoio loro frontistanti, con chiusura anche in muratura, a condizione di non modificare i diritti esistenti di accesso alle altre cantine e/o soffitte ed ai vari impianti a servizio del condominio (che potranno essere spostati in altro sito condominiale) senza che ciò costituisca modificazione alle attribuzioni millesimali.

Le soffitte al piano sottotetto, con esclusione del lotto 14, e le cantine al piano interrato, in quanto pertinenze, non potranno essere alienate separatamente dai lotti cui sono abbinate a terzi che non siano condomini dello stabile.

Le soffitte al piano sottotetto indicate in precedenti atti con le sigle dalla S/1 alla S/8 sono soppresse e sostituite con il lotto 14

Il lotto 14 sito al piano sottotetto, in quanto unità autonoma, potrà avere qualsiasi destinazione, anche abitativa, in quanto e se consentito dalle competenti autorità, avrà facoltà di allacciamento gratuito a tutti gli impianti condominiali con esclusione dell'impianto di riscaldamento come detto nel capitolo parti comuni, di apertura di lucernari, abbaini o terrazzini sul tetto, di accesso anche dal pianerottolo condominiale ed avrà inoltre facoltà di spostamento in sito condominiale, a propria totale cura e spese, di eventuali impianti condominiali insistenti nel lotto stesso, avendo cura di non recare pregiudizio al funzionamento degli impianti stessi.

In caso di destinazione ad uso abitazione del lotto 14, per le attribuzioni millesimali dovrà essere utilizzata la tabella 2 a partire dal momento dell'effettiva occupazione del lotto ad uso abitativo comprovato dall'avvenuto allacciamento alle utenze di gas, luce, ecc...

Il balconcino aggettante dal pianerottolo intermedio delle scale tra il piano terreno ed il primo piano viene assegnato in proprietà esclusiva al lotto n. 3 con esclusivo uso di stenditoio.

Il balconcino aggettante dal pianerottolo intermedio delle scale tra il piano primo ed il secondo piano viene assegnato in proprietà esclusiva al lotto n. 6 con esclusivo uso di stenditoio.

Il balconcino aggettante dal pianerottolo intermedio delle scale tra il piano secondo ed il terzo piano viene assegnato in proprietà esclusiva al lotto n. 9 con esclusivo uso di stenditoio.

Il balconcino aggettante dal pianerottolo intermedio delle scale tra il piano terzo ed il quarto piano viene assegnato in proprietà esclusiva al lotto n. 12 con esclusivo uso di stenditoio.

Detti balconcini intermedi dovranno essere sempre tenuti liberi e sgombri da cose.

Il servizio igienico indicato con la sigla W.C. A nella pianta del piano terreno viene assegnato in proprietà comune esclusivamente ai lotti N/2 ed N/3 con spese di pulizia e manutenzione a carico dei due condomini utenti.

Il servizio igienico indicato con la sigla W.C. B nella pianta del piano terreno viene assegnato in proprietà comune esclusivamente ai lotti N/4 ed N/5 con spese di pulizia e manutenzione a carico dei due condomini utenti.

Il locale anti W.C. deve intendersi comune ai due servizi igienici W.C. A e W.C. B

NORMA GENERALE RELATIVA ALLE SERVITU'

Le proprietà comuni ed esclusive sono attraversate per i singoli impianti generali e/o particolari da cavi e condotti dei vari condomini dell'edificio.

In particolare nessun condomino può opporsi o comunque pretendere corrispettivi qualora in qualsiasi momento si rendesse necessario l'attraversamento della proprietà particolare con condutture elettriche, telefoniche, cavi, canali di fognatura, e simili, quali e quanti si dovessero collocare da parte delle società erogatrici allo scopo di effettuare la distribuzione nei singoli lotti e locali del condominio.

MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI - INNOVAZIONI

I condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più razionale e più comodo delle cose comuni a tutti o a gruppi di condomini, purché autorizzati dalle deliberazioni generali e/o particolari dell'assemblea dei condomini, approvate con numero di voti superiore alla metà dei partecipanti al condominio ed ai due terzi del valore dell'edificio o della parte di edificio cui l'innovazione si riferisce.

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

Se l'innovazione importa una spesa molto gravosa e abbia carattere voluttuario rispetto l'importanza dell'edificio o consista in opere suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile l'innovazione non è consentita salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata ed accettata, intenda accollarsi integralmente la spesa.

USO DELLE COSE COMUNI

I singoli condomini possono usare delle cose comuni purché non ledano le esigenze e le finalità del condominio e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini.

Il singolo condomino non può, pur rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo delle spese per la manutenzione.

In particolare le spese per la manutenzione, verniciatura e coloritura delle porte di accesso ai vari lotti, dei serramenti, delle ringhiere e parapetti dei balconi di uso esclusivo, saranno ripartite in proporzione alla superficie dei manufatti relativi ai singoli lotti stessi.

La verniciatura di tutte le parti esterne dell'edificio, comprese quelle di uso esclusivo, dovrà essere unica e contemporanea.

Più in generale le facciate, le ringhiere e i parapetti dei balconi, il cortile, i tetti, le recinzioni, dovranno essere sempre uguali e ripristinate contemporaneamente per mantenere il decoro e l'uniformità del fabbricato.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere di riparazione le cui omissioni possano danneggiare le proprietà degli altri condomini e compromettere la stabilità ed il decoro dell'intero stabile e dei singoli lotti.

OBBLIGHI PARTICOLARI PER I SINGOLI CONDOMINI

Ogni condominio deve sopportare le spese riguardanti gli infissi sistemati nelle unità immobiliari di sua proprietà e così saranno a suo carico in via esemplificativa e non tassativa le spese per la rottura dei bagni, lavabi, davanzali, serramenti, elementi riscaldanti e simili.

Ogni proprietario sarà tenuto responsabile dei danni e guasti comunque arrecati all'edificio non solamente per fatto proprio, negligenza imperizia ed imprudenza, ma anche dei guasti comunque arrecati all'edificio dalle persone alle sue dipendenze per le quali è tenuto a rispondere.

Avvenendo allagamenti per rigurgiti i condomini e inquilini dovranno provvedere a loro carico alla pulizia dei singoli locali e delle parti comuni non appena avvenuto lo smaltimento per impedire cattive esalazioni.

Ogni condomino deve inoltre acconsentire che si proceda nei locali di sua proprietà all'ispezione ed all'esecuzione dei lavori di manutenzione e riparazione degli impianti e dei manufatti di proprietà comune.

OBBLIGHI E DIRITTI DEI CONDOMINI

I locali del condominio possono ospitare qualsiasi destinazione in quanto e se consentito dalle competenti autorità e salvo quanto stabilito nel comma seguente.

Per tutti i locali è vietata la destinazione ad alberghi, sanatori, depositi infiammabili, attività rumorose o causando odori molesti, agenzie di pegno, sedi di partiti o movimenti politici, studi medici mutualistici; è vietato comunque farne uso contrario alla decenza e alla morale, in particolare è tassativamente vietato l'esercizio della prostituzione.

E' permessa la locazione dei locali sotto l'osservanza dei vincoli e delle limitazioni su elencate.

Nei rapporti con il condominio l'inquilino non può sostituire il proprietario che ne risponde sempre davanti al condominio.

E' consentito l'uso con volume di voce moderato della radio e della televisione, secondo le vigenti norme.

E' consentito tenere animali cosiddetti da compagnia (cani, gatti, ecc...) purché siano osservate tutte le cautele per evitare molestie ai condomini; l'amministrazione della casa, qualora si verificassero lamentele giustificate potrà proibire la permanenza di tali animali.

E' vietato occupare anche solo temporaneamente i locali di proprietà comune tranne in casi di trasloco della durata non superiore ad un giorno.

Le aree libere non potranno essere ingombrate con depositi e banchi di lavoro e ivi non potranno essere lavati panni, macchine e altro.

E' vietato depositare e riparare nelle aree libere, biciclette, motoscooter e simili.

E' vietato in modo tassativo di scopare e gettare immondizie od oggetti qualsiasi dai balconi.

E' proibito pure eseguire nell'interno dello stabile e negli alloggi lavori che ne modifichino e ne compromettono la stabilità salva preventiva autorizzazione ottenuta dall'assemblea dei condomini.

Non si possono collocare vasi di fiori e piante sui balconi e sulle finestre se non muniti di opportuno riparo fisso contro la caduta ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio.

E' vietato battere tappeti, materassi, ecc., prima delle ore otto e dopo le ore undici antimeridiane salve restrizioni maggiori previste dal regolamento di polizia urbana.

E' vietato depositare vasi di fiori o altro sui pianerottoli che dovranno essere sempre liberi da cose.

E' vietato depositare vasi di fiori o altro sui pianerottoli che dovranno essere sempre liberi da cose.

E' vietato suonare pianoforti od altri strumenti musicali prima delle ore nove e dopo le ore ventidue.

E' proibito dare feste da ballo che si protraggano oltre le ore ventitré.

L'eventuale installazione di tende sui balconi dovrà essere di colore e tipo uniforme per tutto lo stabile ad insindacabile giudizio dell'amministrazione.

E' ammesso stendere panni esclusivamente all'interno dei balconi verso cortile.

E' consentita l'apposizione di targhe portanome alle porte dei singoli alloggi, alle cassette delle lettere ed alle pulsanterie esterne dei citofoni secondo il tipo uniforme stabilito dall'amministratore.

E' consentita la sosta di automezzi nei siti comuni solo per operazioni di carico e scarico, purché non ledano in nessun modo i diritti di altri condomini.

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

SPESE NORMA GENERALE

In linea generale tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria degli impianti e manufatti saranno a carico dei condomini secondo l'effettivo uso e ripartite come stabilito nei capitoli delle spese.

Tutte le spese relative alla manutenzione straordinaria degli impianti e manufatti saranno a carico dei condomini secondo le quote di proprietà, come stabilito nei capitoli delle parti comuni.

Tra dette spese comuni da suddividersi in base ai millesimi di comproprietà spettanti a ciascun condomino sui manufatti oggetto di spesa vanno incluse quelle per lavori di rafforzamento ai pilastri portanti, riparazioni alle superfici, rivestimenti, cornici e cornicioni dei prospetti esterni ed interni, i canoni ed i tributi presenti e futuri imposti per qualsiasi causa sul fabbricato o porzioni di esso che abbiano carattere di generalità non attribuibili cioè ad uno o più condomini.

Le spese di amministrazione e assicurazione dell'edificio saranno suddivise in base alle quote di comproprietà sulle parti comuni.

Sono suddivise in base ai millesimi di competenza le spese riconosciute necessarie per le innovazioni alle cose comuni deliberate secondo il dispositivo dell'art. 1120 Codice Civile e quelle che avendo carattere di indifferibilità e di urgenza sono rimborsabili al condomino che le ha anticipate.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo alle spese abbandonando o rinunciando alla comproprietà sulle cose anzidette.

SPESE RELATIVE ALLA SCALA

Tutte le spese relative alla pulizia, manutenzione ed illuminazione della scala saranno a carico dei condomini secondo la colonna B della tabella pedissequa derogandosi dall'art. 1124 C.C. in quanto lo stabile è dotato di ascensore.

SPESE RELATIVE AL CORTILE ED ANDRONE CARRAIO E RELATIVO CANCELLO

Tutte le spese relative alla manutenzione, pulizia ed illuminazione dell'androne carraio e relativi portoni di accesso saranno ripartiti tra i condomini:

- Per il 70% a carico del fabbricato principale e ripartite secondo le proporzioni stabilite dalla colonna B pedissequa
- Per il 30% a carico dei box nel cortile e ripartite secondo le proporzioni stabilite dalla colonna C pedissequa.

SPESE RELATIVE ALLE FOGNATURE

Le spese relative alle fognature bianche e pluviali di discesa saranno a carico dei condomini secondo la colonna A della tabella pedissequa.

Le spese relative alle fognature nere e loro pozzetti saranno a carico dei condomini secondo le proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella pedissequa per i tratti orizzontali, mentre le spese relative ai tratti verticali saranno a carico delle colonne di alloggi e locali cui servono, intendendosi compresi i box auto nel cortile in quanto usufruiscono della presa d'acqua condominiale.

SPESE RELATIVE ALL'IMPIANTO ELETTRICO

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto elettrico saranno a carico dei condomini dell'edificio secondo le proporzioni stabilite dalla colonna A della tabella pedissequa.

Saranno a carico di ogni condomino le bollette di consumo relative ai contatori particolari luce siti nei vari lotti.

Inoltre lo stabile è dotato di unico contatore generale luce e forza condominiale che riporta i consumi congiunti della luce scale, corridoi cantine e soffitte, luce androne e cortile, forza ascensore e centrale termica.

La relativa bolletta di consumo luce e forza condominiale sarà a carico dei condomini secondo la colonna A della tabella pedissequa.

Al fine di una più corretta ripartizione delle spese di energia elettrica ed a semplice richiesta di almeno 4 condomini, l'amministratore dovrà provvedere, a spese comuni, ad installare a valle del contatore condominiale uno o più sezionatori di corrente per addebitare separatamente i consumi di luce scale, corridoi cantine e soffitte, luce androne e cortile, forza ascensore e centrale termica che verranno poi ripartiti secondo le rispettive colonne millesimali di pertinenza.

SPESE RELATIVE ALL'IMPIANTO IDRAULICO

Lo stabile è dotato di un contatore generale acqua sito nel corridoio delle cantine.

Le spese di manutenzione straordinaria dell'impianto idraulico dal contatore generale acqua fino agli apparecchi utilizzatori saranno a carico dei condomini secondo la colonna A della tabella pedissequa, intendendosi compresi i box auto nel cortile in quanto usufruiscono della presa d'acqua condominiale.

Le spese relative alla bolletta di consumo acqua saranno a carico dei condomini e ripartite secondo il numero delle persone occupanti i vari lotti.

E' data comunque facoltà ad ogni condomino di installare nel proprio lotto a propria cura e spese un contatore particolare acqua concorrendo così nella spesa secondo l'effettivo consumo che sarà maggiorato del 10% per dispersioni.

La stessa facoltà viene data al condominio il quale potrà imporre l'installazione di contatori particolari acqua nei singoli lotti privati a spese condominiali in caso di consumi acqua ritenuti eccessivi.

SPESE RELATIVE ALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Lo stabile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato senza produzione di acqua calda, che viene erogata tramite caldaie individuali.

Tutte le spese inerenti la gestione e la manutenzione ordinaria del riscaldamento e relativi locali saranno a carico dei condomini secondo la colonna E della tabella pedissequa; mentre le spese per la manutenzione straordinaria saranno a carico dei condomini secondo la colonna F della tabella pedissequa.

Il riscaldamento avrà inizio il 15 ottobre di ogni anno e terminerà il 15 aprile dell'anno successivo salvo diverse disposizioni delle autorità competenti.

Tali termini potranno essere anticipati o protratti qualora ne sia fatta richiesta da tanti condomini utenti che rappresentino non meno della metà del volume riscaldato in quanto e se consentito dalle vigenti norme in materia.

In caso di assenza per l'intero periodo riscaldato il condomino assente potrà usufruire della riduzione del 60% sulla spesa con obbligo di comunicazione all'amministratore prima dell'inizio del riscaldamento e con obbligo di tenere chiusi i radiatori.

SPESE RELATIVE ALL'IMPIANTO ASCENSORE

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e funzionamento dell'ascensore (riparazioni ordinarie, forza motrice, revisioni mensili, contributi enti) saranno ripartite secondo le proporzioni stabilite dalla colonna D della tabella pedissequa.

Le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'ascensore (quali perimento per caso fortuito o di forza maggiore, scoppio del gas, fulmine, adeguamento ad eventuali norme o simili), saranno ripartite fra i condomini secondo le proporzioni della colonna B della tabella pedissequa.

AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza del condominio sono:

- l'amministratore
- il consiglio di condominio (facoltativo)
- l'assemblea dei condomini

L'amministratore dura in carica un anno ed è nominato dall'assemblea.

L'amministratore compila il preventivo spese di gestione ripartito fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento di condominio.

Tale preventivo viene sottoposto all'assemblea dei condomini e dopo l'approvazione ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinato a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione da versarsi secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa.

L'amministratore alla fine di ogni anno deve rendere conto della sua gestione.

Per i lavori di manutenzione straordinaria non previsti nel bilancio preventivo, l'amministratore dovrà richiedere prima l'approvazione dell'assemblea, salvi i casi urgenti che non rendano possibile convocare l'assemblea in tempo utile; in tali ipotesi quando l'assemblea annuale ordinaria debba tenersi non prima di quattro mesi; l'amministratore dovrà convocarla subito per la rettifica.

L'esercizio finanziario va dal 1° Gennaio al 31 Dicembre di ogni anno, con possibilità di utilizzo del periodo dal 1° Maggio al 30 Aprile dell'anno successivo al fine di far coincidere alla gestione ordinaria anche la gestione del riscaldamento.

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 30 gg. dalla fine dell'esercizio finanziario e in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o quando ne faccia richiesta scritta o motivata almeno cinque condomini che rappresentino almeno un quinto del valore dell'edificio.

L'assemblea nomina di volta in volta un Presidente ed un segretario scegliendoli fra i partecipanti all'assemblea.

L'assemblea delibera secondo le norme di cui all'art. 1136 C.C. e non può deliberare se non constatato che tutti i condomini sono stati regolarmente invitati alla riunione.

Delle assemblee si redige processo verbale da trascriversi in apposito registro che sarà sottoscritto dal Presidente e dal segretario.

Il consiglio dei condomini è composto di tre membri nominati dall'assemblea; essi durano in carica un anno e possono essere rieletti.

Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo ed integra i poteri dell'amministratore per la composizione di eventuali vertenze fra i condomini.

Il consiglio si riunisce su richiesta dell'amministratore o di almeno un quinto dei condomini dell'intero stabile.

Presiede il consiglio un membro nominato dal consiglio stesso.

L'amministratore ha diritto di intervenire alle riunioni di consiglio con semplice voto consultivo.

DIRITTO DI VOTO E DELEGA

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche esterna al condominio compreso l'amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione o con lettera a parte.

Il condomino che sia l'amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al fondo della sua gestione nonché da quelle che riguardano i provvedimenti da lui approvati.

DEROGHE ALLE DISTANZE LEGALI

Relativamente allo stato di fatto in cui si trova l'edificio al momento del deposito del presente regolamento di condominio si intendono derogate tutte le norme sulle distanze legali in materia di costruzioni, luci, vedute, passaggi di cavi, prospetti, aggetti e simili fra le unità immobiliari componenti il condominio.

RINVIO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto nel presente regolamento di condominio valgono le norme del Codice Civile in materia di condominio.

NOMINA PROVVISORIA DELL'AMMINISTRATORE

Fino al 31/12/2004 la carica di amministratore sarà assolta da un incaricato nominato dall'Ente venditore con compenso a carico dei singoli condomini.

ATTRIBUZIONI COLONNE MILLESIMALI

Colonna A: quote di comproprietà sulle parti comuni, concorso spese generali, diritto a voti in assemblea per tutti i condomini dell'edificio.

Colonna B: concorso spese e diritto a voti in assemblea per i condomini proprietari dello stabile a 5 p.f.t.

Colonna C: concorso spese e diritto a voti in assemblea per i condomini proprietari del basso fabbricato nel cortile.

Colonna D: concorso spese e voti in assemblea per ripartizioni spese ascensore.

Colonna E: cubature per concorso spese di gestione ordinaria riscaldamento tradotte in millesimi.

Colonna F: concorso spese e voti in assemblea per ripartizioni spese straordinarie riscaldamento.

TABELLA MILLESIMALE 1

LOTTO	DESTINAZIONE	PIANO	M/M A	M/M B	M/M C	M/M D	M/M E	M/M F
N/1	NEGOZIO	TERRENO	19,8	20,2			25,8	20,3
N/2	NEGOZIO	TERRENO	23,8	24,3			30,4	24,4
N/3	NEGOZIO	TERRENO	21,5	22,0			28,5	22,1
N/4	NEGOZIO	TERRENO	11,1	11,3			14,0	11,4
N/5	NEGOZIO	TERRENO	11,4	11,7			14,3	11,7
N/6	NEGOZIO	TERRENO	64,1	65,4			85,4	65,9
1	ALLOGGIO	TERRENO	11,4	11,7			19,5	11,7
2	ALLOGGIO	PRIMO	69,0	70,4		56,9	72,4	70,9
3	ALLOGGIO	PRIMO	57,1	58,3		49,7	65,8	58,7
4	ALLOGGIO	PRIMO	57,8	59,0		50,1	61,6	59,4
5	ALLOGGIO	SECONDO	71,7	73,2		73,3	70,4	73,7
6	ALLOGGIO	SECONDO	60,6	61,8		66,5	63,9	62,3
7	ALLOGGIO	SECONDO	61,1	62,3		66,8	59,8	62,8
8	ALLOGGIO	TERZO	75,7	77,2		90,4	70,4	77,8
9	ALLOGGIO	TERZO	64,9	66,2		83,8	63,9	66,7
10	ALLOGGIO	TERZO	64,0	65,3		83,3	59,8	65,8
11	ALLOGGIO	QUARTO	84,7	86,4		110,6	70,4	87,0
12	ALLOGGIO	QUARTO	71,0	72,5		102,3	63,9	73,0
13	ALLOGGIO	QUARTO	72,4	73,9		103,1	59,8	74,4
14	MAGAZZINO	SOTTOTETTO	7,0	7,1		63,1		
B/1	BOX	TERRENO	5,1		254,8			
B/2	BOX	TERRENO	5,6		278,3			
B/3	BOX	TERRENO	5,0		247,8			
B/4	BOX	TERRENO	3,6		181,7			
W.C. A	W.C.	TERRENO	0,4		18,7			
W.C. B	W.C.	TERRENO	0,4		18,7			
TOTALE			1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0

TABELLA MILLESIMALE 2

LOTTO	DESTINAZIONE	PIANO	M/M A	M/M B	M/M C	M/M D	M/M E	M/M F
N/1	NEGOZIO	TERRENO	19,4	19,8			25,8	20,3
N/2	NEGOZIO	TERRENO	23,3	23,8			30,4	24,4
N/3	NEGOZIO	TERRENO	21,1	21,5			28,5	22,1
N/4	NEGOZIO	TERRENO	10,8	11,1			14,0	11,4
N/5	NEGOZIO	TERRENO	11,2	11,4			14,3	11,7
N/6	NEGOZIO	TERRENO	62,8	64,1			85,4	65,9
1	ALLOGGIO	TERRENO	11,2	11,4			19,5	11,7
2	ALLOGGIO	PRIMO	67,5	68,9		55,9	72,4	70,9
3	ALLOGGIO	PRIMO	55,9	57,0		48,8	65,8	58,7
4	ALLOGGIO	PRIMO	56,6	57,7		49,2	61,6	59,4
5	ALLOGGIO	SECONDO	70,3	71,7		72,2	70,4	73,7
6	ALLOGGIO	SECONDO	59,4	60,5		65,6	63,9	62,3
7	ALLOGGIO	SECONDO	59,8	61,0		65,9	59,8	62,8
8	ALLOGGIO	TERZO	74,1	75,6		89,3	70,4	77,8
9	ALLOGGIO	TERZO	63,5	64,8		82,8	63,9	66,7
10	ALLOGGIO	TERZO	62,7	64,0		82,3	59,8	65,8
11	ALLOGGIO	QUARTO	82,9	84,6		109,4	70,4	87,0
12	ALLOGGIO	QUARTO	69,6	71,0		101,2	63,9	73,0
13	ALLOGGIO	QUARTO	70,9	72,3		102,0	59,8	74,4
14	ALLOGGIO	SOTTOTETTO	27,2	27,8		75,4		
B/1	BOX	TERRENO	5,0		254,8			
B/2	BOX	TERRENO	5,5		278,3			
B/3	BOX	TERRENO	4,9		247,8			
B/4	BOX	TERRENO	3,6		181,7			
W.C. A	W.C.	TERRENO	0,4		18,7			
W.C. B	W.C.	TERRENO	0,4		18,7			
TOTALE			1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0

PROPRIETA'

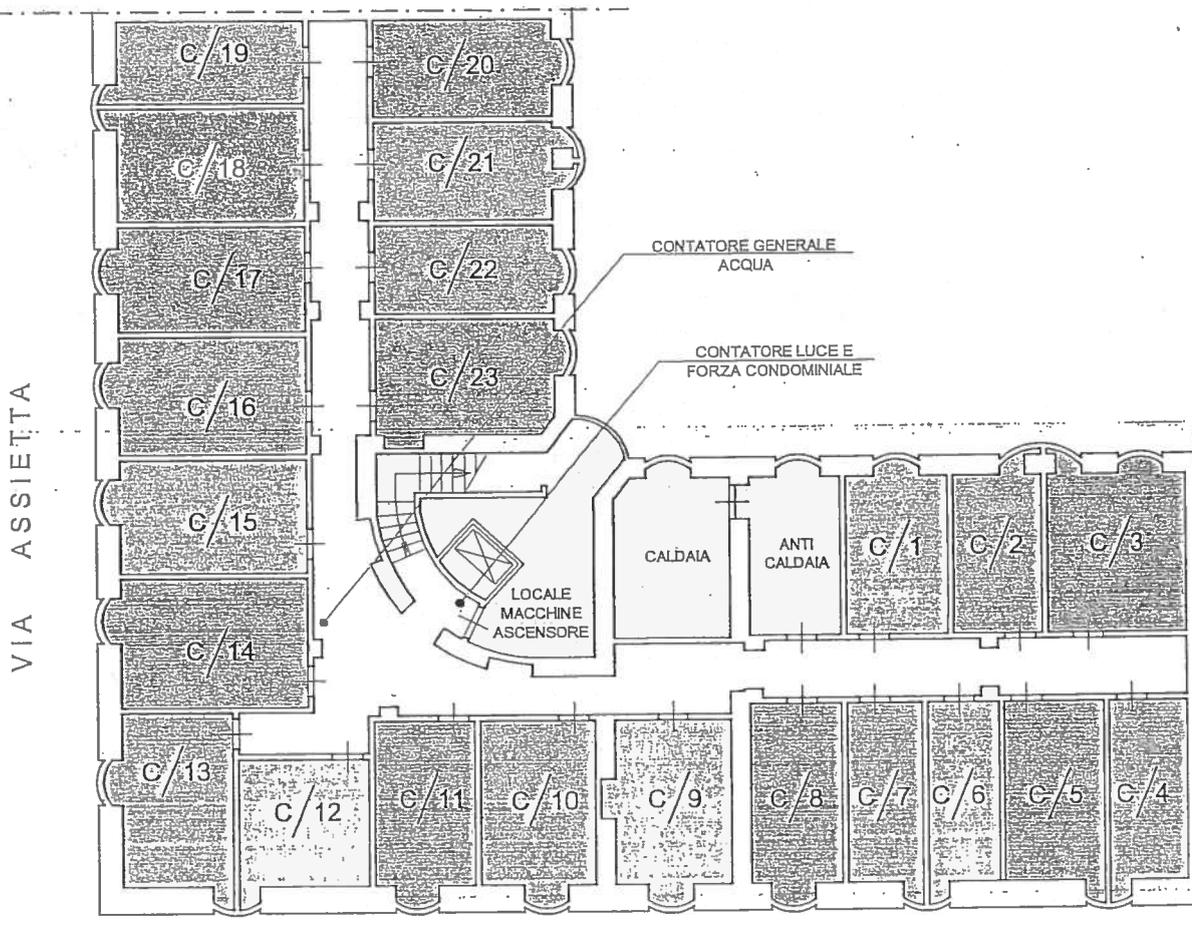
COMUNE DI TORINO

PLANIMETRIE DI STABILE IN TORINO

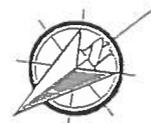
VIA MASSENA 11

SCALA 1 : 200

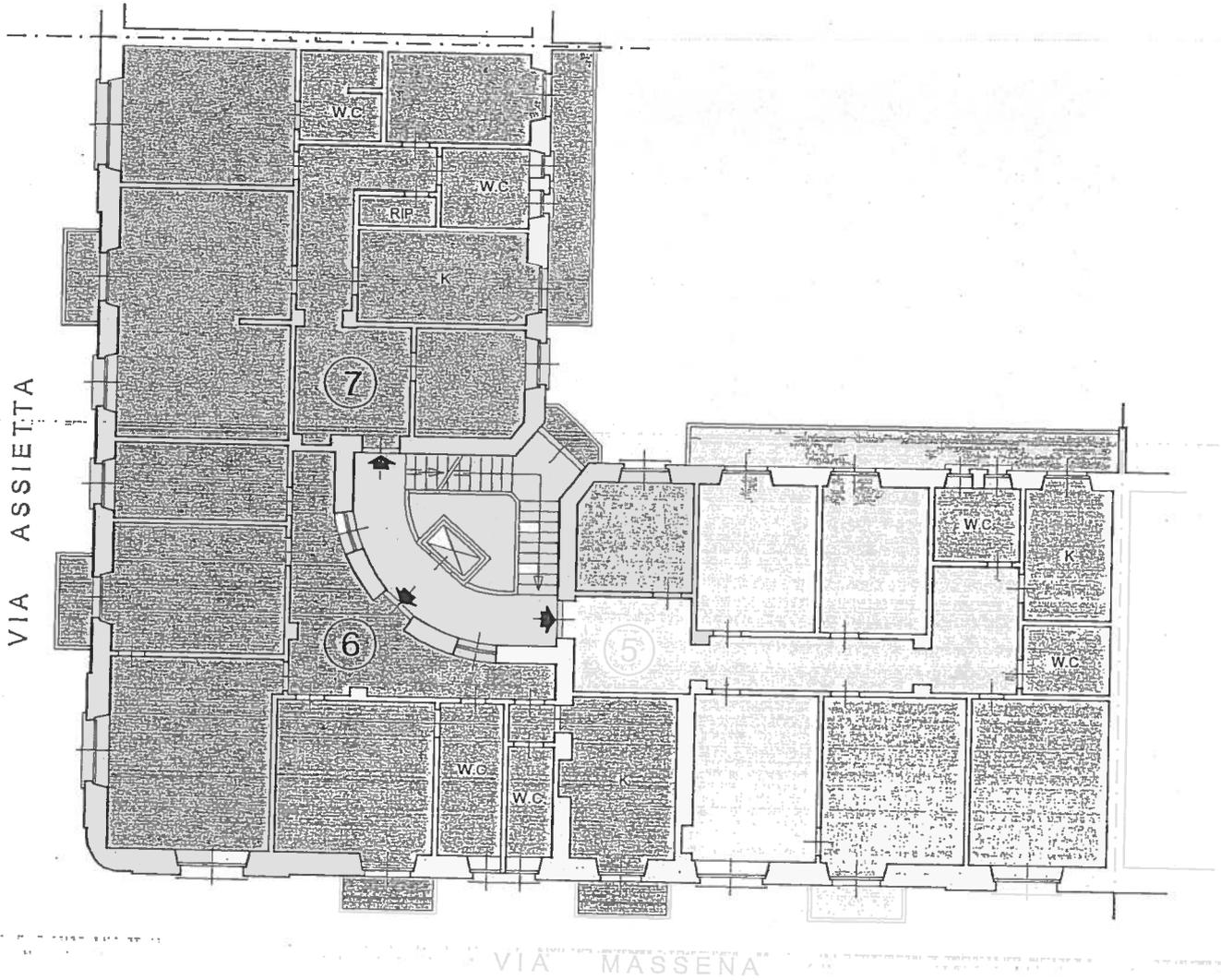
PIANTA PIANO INTERRATO



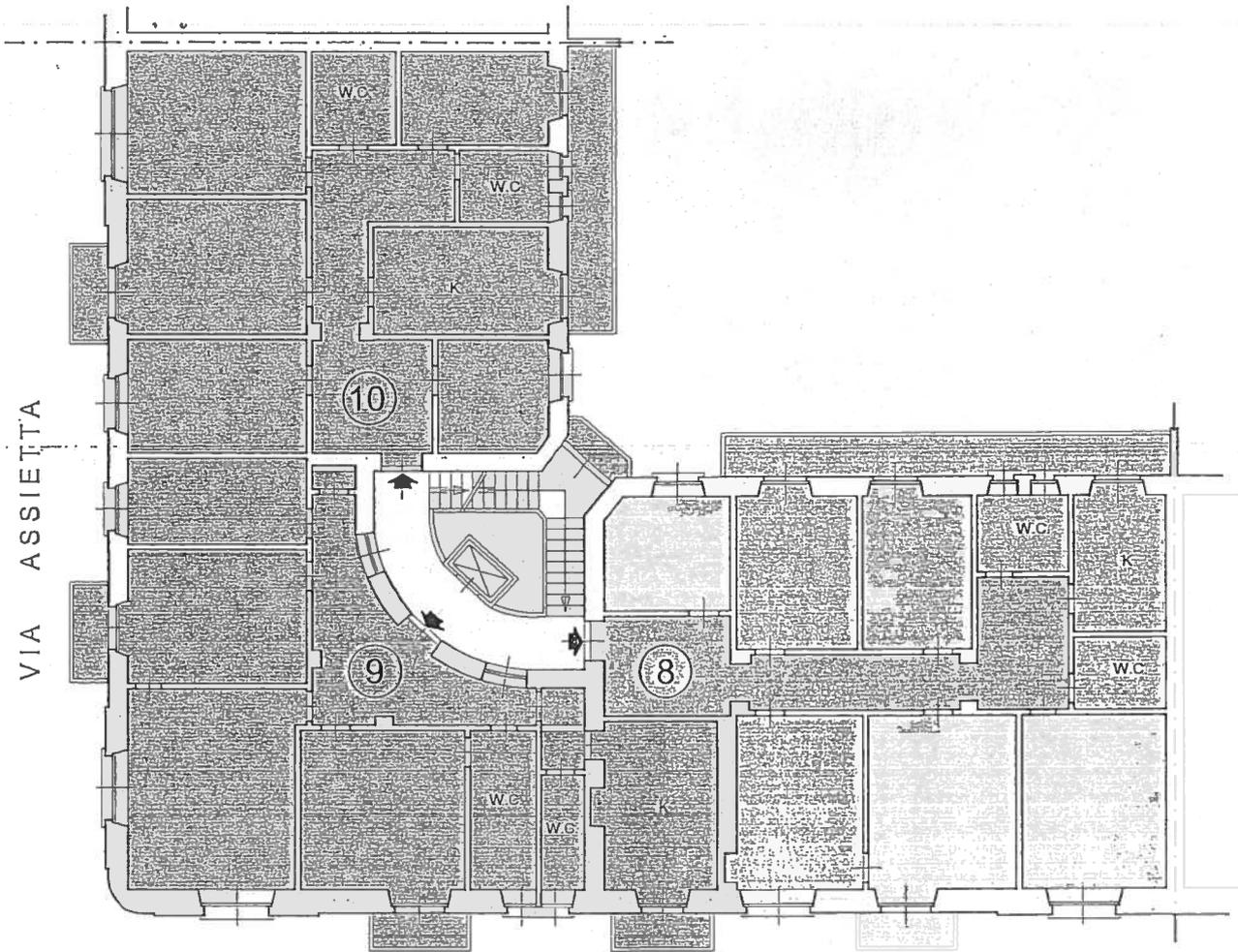
VIA MASSENA



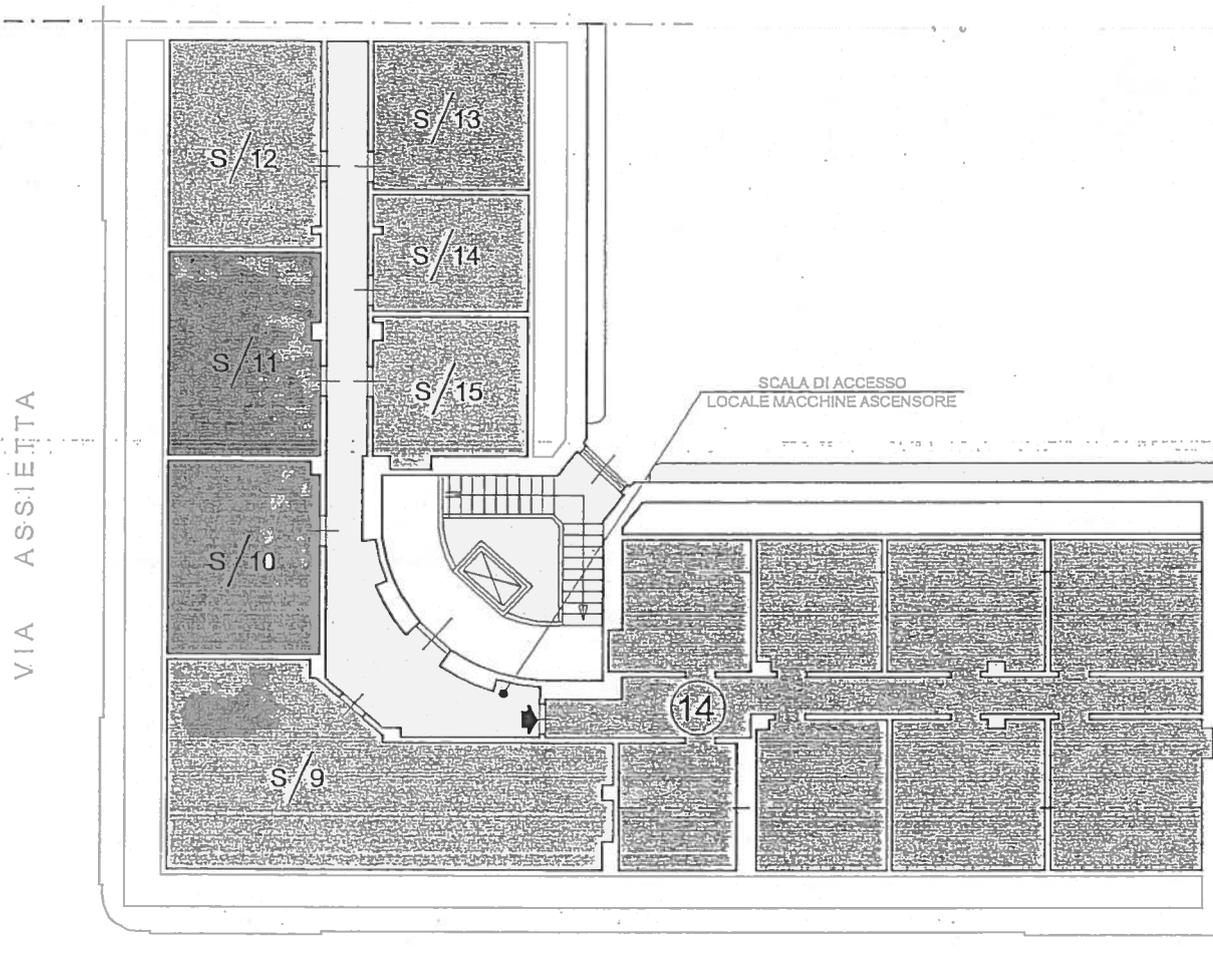
PIANTA PIANO SECONDO (3° F.T.)



PIANTA PIANO TERZO (4° F.T.)



PIANTA PIANO SOTTOTETTO (6° F.T.)



VIA ASSIETTA

SCALA DI ACCESSO
LOCALE MACCHINE ASCENSORE

VIA MASSENA



PIANTA LOCALE MACCHINE ASCENSORE (7° F.T.)

