

- - - - - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - - - - -

- - - - - STABILE VIA FOSSATA, 29 - TORINO - - - - -

- - - - - C A P O 1° - - - - -

- - - - - -OGGETTO DEL REGOLAMENTO - - - - -

Art. 1°) - Oggetto - - - - -

Forma oggetto del presente regolamento lo stabile  
(alto fabbricato) sito in Torino, via Fossata con-  
traddistinto con il numero civico 29. - - - - -

Art. 2°) - Il terreno su cui grava lo stabile in og-  
getto è descritto al Catasto Urbano del Comune di  
Torino al Foglio 50 numeri 392 e 405 subalterni dal-  
l'1 al 9. - - - - -

Art. 3°) - Destinazione generale dell'immobile - -

Lo stabile è destinato a civile abitazione, uffi-  
ci, studi professionali, laboratori silenziosi, ma-  
gazzini, negozi; purchè non in contrasto con le nor-  
me vigenti. - - - - -

Art. 4°) - Validità delle norme - - - - -

Le presenti norme sono obbligatorie per i condo-  
mini, loro aventi causa, ed inquilini anche se non  
richiamati nei singoli titoli. - - - - -

Art. 5°) - La consistenza - - - - -

La consistenza per vani, servizi, unità locative  
ed accessori relativi allo stabile in oggetto, è  
rappresentata dalla planimetria che viene deposita-

ta in allegato al presente regolamento perchè ne co  
stituisca parte sostanziale ed integrante. - - - -

- - - - - C A P O 2° - - - - -

- - - - - PROPRIETA' COMUNI - - - - -

Art. 6°) - Sono proprietà comuni, indivisibili ed  
inalienabili tra i condomini costituenti la totali  
tà dell'alto fabbricato i seguenti beni o servizi:

- Il terreno su cui sorge il fabbricato ed il  
cortile. - - - - -

- Le fondazioni, i muri maestri e di spina, i  
pilastri del fabbricato ed i muri di recinzione  
del cortile. - - - - -

- il tetto di copertura ed i lastrici solari del  
fabbricato. - - - - -

- Gli impianti di luce, forza, gas, acqua, nonchè  
le coperture della presa stradale sino ai bocchet-  
toni d'ingresso alle singole entità immobiliari per  
quanto non siano già di proprietà della Società  
fornitrice. - - - - -

- La rete di fognatura bianca, i canali di  
gronda (compresi i tubi di discesa) ed i tom  
bini di scarico sino al collettore Municipi-  
pale. - - - - -

- La rete di fognatura nera della draga d'innesto  
agli scarichi verticali sino all'attacco con il

collettore Municipale. - - - - -

- L'ingresso pedonale, il pianerottolo, le scale, con i relativi infissi ed accessori. - - -

- L'impianto di suoneria e gli impianti apri porte. - - - - -

- I disimpegni delle cantine ed il sottotetto. - - - - -

- Le canne ed i depositi delle spazzature, le canne dei camini e di sfiato. - - - - -

- Quanto ancora la legge prevede comunque. - -

Art. 7°) - E' altresì proprietà comune inalienabile ed indivisibile tra tutti i condomini il locale ricavato nello spigolo del cortile opposto all'alto fabbricato, quale - nell'allegata planimetria - appare delimitato tra le lettere A - B - C - D - A - - - - -

Tale locale viene conseguentemente riservato all'uso comune di tutti i condomini. - - - - -

- - - - - NORMA DI DEROGA - - - - -

Art. 8°) - - - - -

Viene concessa la facoltà ai comproprietari dei lotti al piano terreno di adibirli ad uso negozio o magazzino, di aprire ed allargare le aperture verso via Fossata e verso cortile comune rispet

tando le norme municipali e senza richiedere alcun  
consenso al condominio. - - - - -

- - - - - C A P O 3° - - - - -

- - - - - DELIMITAZIONI GENERALI E PARTICOLARI - -

Art. 9°) - Lo stabile è destinato ad uso di civile  
abitazione, studi professionali od uffici e negozi.

In via del tutto eccezionale - e previo comunque  
benestare dell'Amministrazione - i locali costituen  
ti lo stabile potranno essere adibiti a depositi o  
magazzini o laboratori che per esalazioni, rumori,  
o necessità di esercizio non arrechino disturbo, dan  
no o molestia alla tranquillità ed alla signorilità  
dello stabile o comunque ad usi che possano arreca  
re disturbi a causa di molesti odori, fumi, esala  
zioni, rumori, o vibrazioni, o che possano pregiudi  
care la salubrità e la sicurezza del fabbricato. -  
Conseguentemente, tra l'altro è vietato adibire i  
locali a pescherie, pensioni, sale da ballo, scuole,  
partiti o movimenti politici, ambulatori medici per  
malattie infettive o contagiose, casa di meretricio  
o di appuntamento. - - - - -

Art. 10°) - L'area di cortile - quale appare tinteg  
giata in giallo nella relativa planimetria - nonchè  
l'ingresso carraio sono destinati ad uso comune e  
perpetuo di tutti i condomini dell'intero stabile.

Gli aventi diritto potranno godere e servirsi del cortile comune soltanto per la raccolta degli oggetti eventualmente caduti dai balconi o dalle finestre ed il rifacimento dei materassi. - - - - -

Resta quindi tassativamente vietato ogni genere di sosta, sia con biciclette, motociclette, nonché ogni e qualsiasi ingombro con materiali od oggetti di qualsiasi natura. - - - - -

Il cortile, inoltre non potrà per nessun motivo essere adibito ad area per giochi o ricreazioni di bimbi. - - - - -

Art. 11°) - Le cantine sono considerate ad ogni effetto accessori esclusivi degli alloggi, e pertanto potranno formare oggetto di vendita separata o di locazione a persone che già rivestano la qualifica di condomino dello stabile. - - - - -

- - - - - C A P O 4° - - - - -

- - - - - OBBLIGHI E DIRITTI DEI CONDOMINI - - - - -

Art. 12°) - La condizione di condomino implica la piena ed incondizionata adesione alle norme ed alle clausole contenute nel presente regolamento, onde la loro inosservanza o trasgressione - anche occasionale darà pieno diritto ad ogni altro condomino od all'Amministratore dello stabile di agire in giudizio contro il trasgressore. - - - - -

Art. 13°) - Ogni condomino è tenuto a contribuire alle spese inerenti al condominio, con le modalità e nelle misure indicate ai capi seguenti. - - - - -

Art. 14°) - Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà tutte le riparazioni la cui omissione possa danneggiare la stabilità e l'uniformità estetica ed il decoro dello stabile. - - - - -

Egli - a richiesta dell'Amministrazione e previo avviso - è tenuto a consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi a tutte le ispezioni ed i controlli che si possano rendere necessari sulle parti comuni della casa. - - - - -

Art. 15°) - E' vietato apportare modificazioni alle cose comuni dello stabile ed all'aspetto esteriore della casa (scale comprese) e dei singoli alloggi o negozi, senza l'espresso consenso dell'assemblea condominiale (escluso quanto stabilito all'art. 8). -

Parimenti non si potranno apporre targhe, insegne, dischi indicatori o simili all'esterno del fabbricato, negli atrii, nei corridoi, nei ripiani delle scale o sulle porte dei singoli alloggi o negozi, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione dello stabile. - - - - -

Detta autorizzazione ove concessa, si intenderà



⌘ comunque accordata in via precaria, potendosi in ogni tempo ordinare il ripristino delle cose a spese del concessionario. - - - - -

Sono comunque fatte salve le apposizioni di insegne per negozi entro limiti della normale consuetudine. - - - - -

Art. 15) - Ogni qualvolta un condomino intenda effettuare qualsivoglia lavoro nell'interno della sua proprietà dovrà - prima di iniziare l'esecuzione - dare comunicazione scritta all'Amministratore dello stabile indicando l'entità del lavoro e specificando tanto il nome della ditta incaricata dell'esecuzione quanto il nome del tecnico responsabile sotto la cui direzione i lavori stessi saranno eseguiti.

Se risultasse che alcuni lavori non sono consoni allo spirito ed alle norme del presente regolamento o che comunque possano pregiudicare il regolare esercizio dei Servizi comuni, la stabilità o la buona manutenzione dello stabile, l'Amministrazione potrà in ogni tempo negare o revocare il proprio benestare alla pregeggata esecuzione. - - - - -

Fanno eccezione i piccoli lavori inerenti all'ordinaria manutenzione dei locali e degli impianti di proprietà di ogni singolo condomino. - - - - -

Art. 17°) - Ogni condomino dovrà notificare alla

Amministrazione dello stabile il proprio domicilio in difetto di che si intenderà domiciliato ad ogni effetto di Regolamento nei locali di sua proprietà siti nello stabile. - - - - -

Art. 18°) - 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 alle condizioni di condominio dal momento del rogito formale di compravendita. - - - - -

- fare 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 riserva o di anticipo per le spese di condominio o di ammortamento accollandogli se nel caso - ogni eventuale residuo debito. - - - -

Art. 19°) - 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 degli atti di acqui



sto onde procedere di comune accordo alla revisione ed alla ripartizione delle quote millesimali di com proprietà e di partecipazione delle spese di Condominio. - - - - -

In difetto di tale revisione, è in facoltà della Amministrazione di considerare tutti e ciascuno dei nuovi titolari, solidamente e indivisibilmente responsabili per gli obblighi e gli oneri emergenti dal presente Regolamento di Condominio. - - - - -

Art. 20°) - Oltre alle maggiori prescrizioni emergenti dal presente regolamento o contenute nel regolamento Municipale i condomini od i loro inquilini sono soggetti alle seguenti norme: - - - - -

a) - tutti i luoghi di proprietà o di <sup>uso</sup> suo comune (quali cortile, gli anditi, gli atrii, i corridoi, le scale, ed i pianerottoli) dovranno essere sempre lasciati liberi e sgombri da persone o cose;

b) - i vasi di fiori sui balconi, terrazzi e davanzali delle finestre dovranno essere contenuti in recipienti che ne impediscano la caduta e lo stil licidio dell'acqua. - - - - -

c) - è vietato depositare materiale o stendere biancheria, tappeti od altri indumenti, sui balconi e sui davanzali verso via. - - - - -

d) - è vietato battere tappeti ed altri indumenti

(Alto fabbricato); - - - - -

- spese per imposte o tasse all'intero stabile e non diversamente divisibili; - - - - -
- spese per l'Amministrazione; - - - - -
- spese per ricostruzione, riparazione o manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti di casa, dei macchinari e degli impianti di proprietà comuni. - - - - -

Tali spese verranno ripartite tra tutti gli interessati in base alle quote millesimali espresse nell'allegata Tabella A sotto la voce "compartecipazioni nelle spese generali dello stabile". - - - - -

Art. 24°) - Tutte le spese relative alle manutenzioni ordinaria e straordinaria, nonché alla ricostruzione delle scale e relativi vani (ivi compresi gli atrii, gli androni pedonali ed i pianerottoli) verranno ripartite tra i condomini del lotto interessato in conformità alle disposizioni dettate in materia dall'articolo 1124 del Codice Civile. - - - - -

Art. 25°) - Le spese relative al consumo dell'acqua verranno ripartite in proporzione al numero dei suoi abitanti, salvo le diverse determinazioni assunte di volta in volta dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Condomini. - - - - -

Art. 26°) - Restano a carico di ogni singolo condo-

mino tutte le imposte, tasse, od altri carichi che si trovino a gravare sulla sua proprietà, tutte le spese di manutenzione inerenti alla stessa ed alle sue parti derivanti da risarcimento, indennità, contributi particolari o fatti illeciti che comunque le leggi vigenti attribuiscono a suo carico. - - -

- - - - - C A P O 6° - - - - -

- - - - - ORGANI CONDOMINIALI - - - - -

Art. 27°) - Sono organi condominiali: - - - - -

- L'Assemblea generale dello stabile - - - - -

- L'Amministratore unico. - - - - -

- - - - - C A P O 7° - - - - -

- - - - - ASSEMBLEE - - - - -

Art. 28°) - L'Assemblea generale dello stabile comprendente la totalità dei condomini dell'intero stabile, è convocata una volta all'anno in seduta ordinaria entro il mese di luglio per discutere e deliberare su quanto segue: - - - - -

- Nomina dell'amministratore ed eventuali retribuzioni; - - - - -

- approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore e determinazione dell'impiego degli eventuali sopravanzi di gestione, - - - - -

- approvazione di preventivo spese generali, determinazioni dei fondi occorrenti ed eventuali determina



zioni relative alle cose ed ai beni comuni dell'in-  
tero stabile; - - - - -  
- ogni altra deliberazione prevista dalla legge o  
dal presente regolamento; - - - - -  
- Varie ed eventuali. - - - - -

Art. 29) - L'Assemblea generale del Condominio è con-  
vocata in qualunque tempo in seduta straordinaria  
quando ne facciano richiesta all'Amministratore tan-  
ti condomini che rappresentino almeno un sesto dei  
voti aventi diritto di partecipare all'Assemblea.

Art. 30°) - Le Assemblee dovranno essere convocate  
mediante avviso contenente l'ordine del giorno spedi-  
to a tutti i condomini aventi diritto di partecipar-  
vi almeno cinque giorni prima di quella fissata per  
l'Assemblea, pena la nullità delle deliberazioni as-  
sunte. - - - - -

Art. 31°) - Le Assemblee di prima convocazione sono  
validamente costituite con la presenza, in proprio  
o per delega, di tanti condomini che rappresentino  
i due terzi del valore dell'intero stabile ed i due  
terzi dei partecipanti all'intero condominio. - - -

\* Le deliberazioni relative sono validamente assun-  
te con numero di voti che rappresentino la maggioran-  
za degli intervenuti ed almeno la metà del valore  
dello stabile. - - - - -

Art. 32°) - Le Assemblee di seconda convocazione so  
no convocate in un giorno successivo a quelle di pr  
ma convocazione ed in ogni caso non oltre dieci gior  
ni dalla medesima. - - - - -

Esse sono regolarmente costituite quale che sia  
il numero dei condomini partecipanti e del valore  
rappresentato e deliberano validamente con numero  
di voti favorevoli che rappresentino almeno un terzo  
dei partecipanti dell'intero condominio ed almeno  
un terzo del valore dell'intero stabile. - - - - -

Art. 33°) - Le deliberazioni concernenti la nomina,  
e la revoca dell'Amministratore e le liti attive o  
passive relative a materie che esorbitano dalla at-  
tribuzione dell'Amministratore, nonchè le delibera-  
zioni concernenti la ricostruzione dell'edificio o  
riparazioni straordinarie di notevole entità, non  
saranno validamente assunte senza la maggioranza di  
cui all'articolo 31) secondo comma - del presente  
Regolamento. - - - - -

Art. 34°) - Le deliberazioni che hanno per oggetto  
innovazioni dirette al miglioramento od all'uso più  
comodo od al maggiore rendimento delle cose comuni  
nonchè le deliberazioni modificative del presente  
regolamento di Condominio, saranno validamente assun-  
te con un numero di voti che rappresentino la mag-

gioranza dei partecipanti all'intero condominio ed almeno i due terzi del valore dell'intero stabile.

Art. 35°) - Le assemblee sono dichiarate aperte dopo trascorsi quindici minuti dall'ora fissata. - -

I partecipanti a semplice maggioranza di voti eleggono un presidente ed un segretario in persona estranea all'Amministratore. - - - - -

Di ogni seduta assembleare, a cura del segretario verrà redatto apposito verbale da contenersi in un unico libro. Detto verbale dovrà indicare: - - -

- il luogo, la data dell'adunanza, l'ordine del giorno e la data d'invio degli avvisi di convocazione; - - - - -

- le generalità degli intervenuti, dei rappresentanti e dei rappresentati, con l'indicazione delle rispettive quote condominiali; - - - - -

- la menzione della nomina del Presidente e del Segretario nonché la constatazione della regolarità dell'assemblea; - - - - -

- il resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni assunte, con indicazione delle maggioranze ottenute per ciascuna di esse; - - - - -

- qualunque dichiarazione di cui gli intervenuti chiedano l'inserzione verbale. - - - - -

Il verbale verrà sottoscritto dal Presidente e dal



Segretario dell'Assemblea, nonché da quei condomini  
che eventualmente siano stati delegati dall'Assemblea  
stessa. - - - - -

Copia conforme del verbale dovrà essere rilascia-  
ta dall'Amministratore - quale unico depositario -  
al condomino che ne faccia richiesta, e cioè entro  
dieci giorni dalla richiesta stessa. - - - - -

Art. 36°) - Spetta all'Assemblea deliberare in pri-  
ma istanza su ogni controversia eventualmente sorta  
o insorgente tra i diversi condomini o tra un condo-  
mino e l'amministratore in merito all'interpretazio-  
ne ed esecuzione del presente Regolamento. - - - - -

La deliberazione relativa dovrà essere assunta  
con numero di voti che rappresentino la maggioranza  
degli intervenuti ed almeno la metà del valore del  
Condominio. - - - - -

Ove l'assemblea adita ritenesse di non pronunciar-  
si sul dissenso o sulla lite, le parti interessate,  
prima di adire l'autorità giudiziaria - dovranno ri-  
chiedere l'intervento della locale Associazione pro-  
prietari case, in persona del suo Presidente in veste  
di arbitro amichevole compositore. - - - - -

- - - - - C A P O 8° - - - - -

- - AMMINISTRAZIONE E COMMISSIONE AMMINISTRATIVA - -

Art. 37°) - L'Amministratore è nominato dall'Assem-

blea Generale dello stabile, dura in carica un anno e può essere rieleto o rievocato in qualunque momento. In caso di rievoca o di dimissioni l'Amministratore entro e non oltre quindici giorni dalla cessazione della carica dovrà rendere il conto della sua gestione e passare le relative consegne al suo successore oppure - non essendo ancora deliberata la sostituzione - alla Commissione Amministrativa e ciò anche per l'ipotesi di cui si trovino in contestazione con il condominio. - - - - -

Art. 38°) - Attribuzioni all'Amministratore sono; -

- l'esecuzione delle deliberazioni assembleari; - -
- l'imposizione dell'osservanza del presente Regolamento di Condominio; - - - - -
- la disciplina dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti gli aventi diritto; - - - - -
- l'assunzione ed il licenziamento del personale addetto alle pulizie ed agli altri servizi di interesse comune; - - - - -
- la riscossione delle quote di contributo da parte dei condomini e l'erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle cose comuni nonchè per l'esercizio dei relativi servizi; -
- l'esecuzione degli atti conservativi dei diritti

inerenti alle parti comuni dello stabile e dei  
singoli lotti; - - - - -  
- la rappresentanza legale e giudiziaria del Condo-  
minio o di ciascuno dei Lotti che lo compongono  
in base al disposto dell'articolo 1131 del Codice  
Civile. - - - - -

Art. 39°) - All'inizio di ogni gestione annuale l'Am  
ministratore compila uno stato preventivo delle spe  
se e lo sottopone all'approvazione delle competenti  
assemblee le quali delibereranno altresì l'ammonta-  
re dei fondi complessivi di anticipo da versare nel  
le Casse dell'Amministrazione. - - - - -

Lo stato di ripartizione degli acconti tra tutti  
i condomini sulla base dell'importo complessivo de-  
liberato dall'assemblea e giusta l'applicazione del  
le tabelle allegate al presente Regolamento costi-  
tuirà titolo per consentire all'Amministratore di  
procedere ad ogni eventuale procedimento ingiunzio-  
nale nei confronti dei debitori. - - - - -

Art. 40°) - Le deliberazioni relative a lavori di ri-  
costruzione o di manutenzione straordinaria sono di  
esclusiva competenza delle assemblee, fatta eccezio  
ne soltanto per i casi di assoluta ed improrogabile  
urgenza a cui potrà direttamente provvedere. - - - -

Art. 41°) - L'amministratore è depositario dei docu-

menti amministrativi del condominio e pertanto dovrà tenere aggiornati: - - - - -

- il registro dei verbali delle assemblee; - - - -
- il registro di cassa per entrate ed uscite; - - -
- l'elenco dei proprietari con indicazioni di tutte le esatte generalità e composizione della famiglia e delle persone conviventi, domicilio e residenza
- l'elenco degli eventuali inquilini con indicazione di tutte le esatte generalità e composizione della famiglia e delle altre persone conviventi.
- gli estremi dei titoli dei singoli condomini; - -
- il tipo planimetrico della composizione dello stabile
- l'inventario delle cose mobili di proprietà comune
- tutta la corrispondenza, le ricevute, le fatture od altro relativo al condominio; - - - - -

Art. 42°) - Al termine di ogni anno di gestione lo Amministratore compila uno stato consuntivo delle spese e lo sottopone all'approvazione delle competenti Assemblee. - - - - -

Lo stato di ripartizione delle spese condominiali sulla base degli importi complessivi deliberati dalle competenti Assemblee e giusta l'applicazione nelle tabelle allegate al presente Regolamento costi tuiscono titolo per consentire all'Amministrazione di procedere ad ogni eventuale azioni nei confronti

dei condomini ancora debitori per eventuali passivi.

- - - - - C A P O 9° - - - - -

- - - - - NORMA E RINVIO - - - - -

Art. 43°) - Per quanto non espressamente previsto nel regolamento di Condominio valgono le norme di Legge vigenti in materia e segnatamente quelle contenute negli articoli 1177 e seguenti del C.C. ed ogni altra disposizione in esse richiamata. - - - - -

Art. 44°) - Le norme del presente Regolamento vincolano tutti i condomini, loro eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche per l'ipotesi di mancato richiamo nei singoli atti di trasferimento o di locazione a terzi. - - - - -

- - - - - TABELLA RIPARTIZIONE MILLESIMI - - - - -

| Piano                  | Lotto       | Millesimi per lotto |
|------------------------|-------------|---------------------|
| Terreno                | 1-2-3-4-5   | 150                 |
| Terreno                | 6-7-9-10-11 | 85                  |
| Terreno                | 18          | 20                  |
| Terreno                | 8-          | 15-                 |
| 1°                     | 12-         | 125                 |
| 1°                     | 13          | 105                 |
| 2°                     | 14          | 135                 |
| 2°                     | 15          | 115                 |
| 3°                     | 16          | 135                 |
| 3°                     | 17          | 115                 |
| Totale millesimi 1.000 |             |                     |