

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
dello stabile sito in
CHIUSA SAN MICHELE (TO)
VIA SUSA n° 46

PREMESSA

Il presente regolamento di condominio, redatto in conformità ed in osservanza delle norme contenute negli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, oltre che delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie ex R.D. 30 marzo 1942, n. 318, contiene:

- l'elencazione delle parti comuni;
- norme sull'uso delle cose e dei servizi comuni;
- le regole per la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino;
- le disposizioni per la tutela del decoro dell'edificio;
- le norme sull'amministrazione del condominio;
- il valore dei piani o delle singole porzioni di piano;
- le sanzioni connesse con le infrazioni al regolamento.

Le norme oggetto del presente Regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 (art. 1138 c.c.).

Il presente Regolamento di natura assembleare è stato approvato con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136, cioè dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio, a seguito dell'assemblea condominiale regolarmente costituita, visto l'intervento di almeno due terzi dei partecipanti al condominio, oltre ai due terzi del valore dell'edificio. In quanto tale, le clausole di natura assembleare possono essere modificate dall'assemblea condominiale, regolarmente costituita, sempre con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e non dall'unanimità dei condomini, avendo la modificazione la medesima natura assembleare.

CAPITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1. Descrizione dello stabile.

Lo stabile, delimitato dal numero civico 46 sulla Via Susa, quale accesso pedonale, costruito sul terreno sito nel Comune di Chiusa San Michele (To).

Detto fabbricato, dichiarato e regolarmente registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta identificato al Foglio 2 Particella 307 con relativi subalterni.

I confini dell'edificio aggettano rispettivamente con:

- a nord (verso il cortile comune) con altra proprietà;
- a est con strada privata;
- a sud con la Via Susa;
- a ovest con lotto di proprietà privata.

Lo stabile è composto:

- dalla scala in pietra, che dal secondo piano (3° p.f.t.) arriva al piano interrato, costruito da cantine;
- dal piano terreno con ingresso al vano scale;

- da tre piani ad uso abitazione ed attività commerciale (per la sola unità immobiliare ubicata al piano terreno);
- dal piano sottotetto costituito da n° 3 unità immobiliari ad uso abitazione, gravate da servitù di passaggio per eventuali interventi al tetto della casa o, comunque, d'interesse del condominio.

Al presente Regolamento sono allegati degli elaborati grafici che riproducono le planimetria in scala 1:200 dei piani: interrato, terreno (1° p.f.t.), primo (2° p.f.t.), secondo (3° p.f.t.) e del sottotetto (4° p.f.t.), nonché le planimetrie di tutti i piani fuori scala, per poter visualizzare le disposizioni interne. Si precisa che le planimetrie e le piante hanno valore puramente indicativo, per cui non potrà essere opposta eccezione alcuna da parte dei condomini in ordine ad eventuali differenze che si dovessero riscontrare tra lo stato di fatto in cui trovasi lo stabile, le unità immobiliari che lo compongono e le piante dello stabile stesso rappresentative.

Art. 2. Rispetto del Regolamento.

Il condomino è obbligato ad attenersi al presente regolamento così in via reale che personale, tanto in proprio, che per i propri aventi causa e le obbligazioni sono da intendersi a carico di tutti e di ciascuno in via solidale e indivisibile.

Art. 3. Domicilio.

Per gli effetti del presente Regolamento, i condomini eleggono domicilio nei locali di loro proprietà od oggetto di diritto di godimento. Eventuali diversi domicili, non coincidenti con i locali di proprietà, dovranno essere notificati all'Amministratore in carica a mezzo di lettera raccomandata o consegnata personalmente, avendo cura di farsi rilasciare regolare comunicazione di ricezione.

In caso di vendita di unità immobiliari, al venditore è fatto obbligo di comunicare all'Amministratore le generalità dell'acquirente entro brevissimo termine e, comunque, non oltre 15 giorni dalla stipulazione del contratto di compravendita, nonché di far richiamare nel citato contratto gli estremi dell'atto di deposito del presente Regolamento.

Art. 4. Norme generali sulle servitù.

L'immobile oggetto del presente Regolamento è soggetto a tutti gli obblighi, diritti di servitù attive e passive imposte dalle norme urbanistico-edilizie del Comune di Chiusa San Michele (To), nonché ad ogni altra servitù precedentemente costituita.

All'interno della proprietà sono costituite tra tutti i partecipanti al Condominio tutte quelle servitù che sono conseguenza dell'esercizio dei diritti di comproprietà, coutenza, uso comune. S'intendono altresì costituite servitù d'accesso ai locali di proprietà esclusiva per le eventuali ispezioni e riparazioni delle cose comuni insistenti nelle proprietà esclusive (es. colonne, tubazioni ecc...).

Art. 5. Proprietà esclusive.

Costituiscono proprietà esclusiva di ciascun condomino anche quelle parti che servono per completare l'unità immobiliare, quali le finestre, le porte sia interne che esterne, i soffitti, i pavimenti e i rivestimenti, i tramezzi divisorii, gli impianti e le condutture a partire dal punto di diramazione della rete comune sino all'interno delle singole unità, i balconi e le ringhiere.

I proprietari dei sottotetti hanno il diritto di allacciarsi a tutti gli impianti di riscaldamento, luce, acqua, telefono, metano, canne fumarie, scarichi e fognature bianche e nere, etc., esistenti nello stabile, nonché di eseguire tutti i lavori necessari per destinare i propri locali a qualsiasi uso senza chiedere permesso od indennizzare il condominio. Qualora fosse necessario o richiesto dalla pubblica autorità una licenza per detti lavori, il condominio è obbligato a dare il benestare e pertanto, se occorresse, a sottoscrivere le necessarie domande per ottenere il regolare svolgimento delle pratiche municipali. Inoltre, è necessario puntualizzare che i sottotetti, essendo di pertinenza dell'alloggio sottostante ubicato al secondo piano (3° p.f.t.), sono stati considerati nel calcolo dei millesimi generali di proprietà degli stessi. I proprietari o aventi diritto di godimento dei sottotetti dovranno permettere al condominio l'accesso ai propri locali per la manutenzione del tetto condominiale.

Art. 6. Parti comuni.

Costituiscono proprietà comune in modo inalienabile e indivisibile fra tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni tanto per le riparazioni e manutenzioni ordinarie quanto per quelle straordinarie: l'area su cui sorge lo stabile, le fondazioni, le strutture portanti, le murature perimetrali, il tetto (con esclusione dei locali sottotetto), gli atri d'ingresso, le scale, i vani ascensore e i relativi locali macchine, gli atri di piano, i locali ripostiglio per attrezzi di pulizia, le antenne televisive (terrestri e satellitari) ed i relativi impianti e linee, gli impianti ascensore, il citofono e le relative linee, gli impianti luce e forza motrice nei locali e per gli impianti comuni, la rete di fognatura, le canne di esalazione, le tubature di gas, le condutture di energia elettrica, telefono, acqua potabile ecc... fino alla derivazione delle singole unità immobiliari.

Costituiscono servizi comuni tutte le aree libere da costruzioni, qualunque sia la loro destinazione (cortile, giardini, percorsi, corsia di manovra) e tutte le tubature, le condutture e gli impianti interrati, la cabina AEM esterna, la fognatura, gli impianti idrici, elettrici e relative parti dell'edificio.

In generale, sono comuni e indivisibili le parti dell'edificio, le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune dell'edificio stesso.

Sono di proprietà individuale i lotti organici costituenti i singoli appartamenti e i loro annessi, come indicato nelle planimetrie allegate.

Art. 7. Norme generali sull'uso della proprietà esclusiva.

Tutti i condomini devono fare uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva in conformità alla loro destinazione.

L'uso dovrà avvenire in modo da non turbare l'ordine del Condominio, né l'attività e la tranquillità degli altri condomini:

Ciascun condomino è tenuto ad eseguire tempestivamente le riparazioni ordinarie e straordinarie nei locali di sua proprietà, siano esse necessarie per eliminare un danno visibile dall'esterno o dalle parti comuni o da altra unità immobiliare, sia che la mancata riparazione possa compromettere la stabilità dell'edificio.

Parimenti il condomino che intenda eseguire nei locali di sua proprietà opere tali da interessare la stabilità dell'edificio o parte di esso o, comunque, che interessino i muri perimetrali o gli infissi esterni deve, a tal fine, presentare la proposta progettuale all'Amministratore, il quale, acquisito il parere di un tecnico di fiducia (le spese di perizia saranno a carico del condomino proponente, che dovrà relazionare sulla proposta progettuale), potrà rinviare la decisione all'Assemblea dei condomini.

Il condomino è obbligato a dare comunicazione all'Amministratore di qualsiasi danno o guasto verificatosi per qualsivoglia ragione nei locali di proprietà esclusiva e che possa costituire

motivo di danno alla proprietà comune o ad altro condomino. Il ripristino della cosa comune che insiste sulla proprietà esclusiva dovrà essere eseguito a cura dell'Amministratore.

I condomini dovranno consentire l'accesso all'interno della loro proprietà esclusiva per eseguire e verificare l'esecuzione del ripristino della cosa comune.

I danni che possono essere arrecati alle proprietà esclusive in conseguenza di guasti verificatisi nelle parti di proprietà comune e dai lavori di riparazione delle stesse ed i danni e le spese sopportate dal condomino in conseguenza di quanto sopra sono a carico del Condominio, per cui i relativi oneri sono divisi tra tutti i condomini in proporzione ai valori delle rispettive quote di comproprietà.

Ciascun condomino è tenuto a mantenere il giardino privato in perfetto stato di manutenzione, con regolari tagli del manto erboso ed il mantenimento di eventuali aiuole, è assolutamente vietato lasciare in stato di abbandono il giardino privato, onde evitare la crescita spropositata ed irregolare di erba, piante e quant'altro persistente sul lotto privato. E' necessario puntualizzare che le aree verdi (giardini) private non potranno essere assolutamente utilizzate ad uso orto, e dovranno mantenere un decoro estetico, armonioso e piacevole, onde evitare che lo spazio ad uso verde privato venga utilizzato ad uso discarica, o per l'accatastamento di oggetti, mobili, cianfrusaglie, e quant'altro possa alterarne il decoro estetico.

Art. 8. Uso delle parti comuni.

E' vietato occupare gli spazi e servizi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo, con qualunque oggetto (vasi di fiori, mobili ecc...).

E' tassativamente vietato parcheggiare automezzi e veicoli in genere; è consentita la sosta di automezzi per sole operazioni di carico e scarico.

E' vietato ai singoli condomini fare riparazioni delle parti comuni e degli impianti e servizi comuni, se non nei casi di urgente e assoluta necessità. In tal caso, dovrà essere informato senza indugio l'Amministratore. Il diritto all'eventuale rimborso delle spese sostenute sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e della necessità dei lavori eseguiti.

E' vietato apporre targhe e cartelli in genere sulla facciata, sulle scale ecc. L'applicazione delle targhette nominative alle porte d'ingresso agli appartamenti deve essere uniforme tra tutti ed approvata dall'Amministratore.

Art. 9. Destinazione ed uso delle proprietà individuali.

E' vietata nelle singole unità immobiliari qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro e con la sicurezza del condominio.

In particolare, è vietato destinare gli appartamenti e le rimesse ad uso industriale, magazzino, deposito o lavorazione di merci, scuole in genere, negozi e uffici pubblici, case di alloggio o affittacamere, agenzie varie ecc...

Quanto precede ha carattere esclusivamente esemplificativo e non tassativo.

E' vietato ai singoli condomini intraprendere qualsiasi opera esterna che modifichi l'architettura e l'estetica del fabbricato.

Ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che riterrà di apportare: tali modifiche dovranno essere eseguite a spese dell'interessato e dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministratore, che avrà facoltà di fissare la data più opportuna per il compimento delle stesse, nell'intento di eliminare possibili molestie agli altri condomini.

Non saranno consentiti, neppure all'interno delle singole proprietà, lavori che alterino la stabilità dell'edificio o modifichino in qualunque modo le condutture degli impianti comuni o che possano essere di pregiudizio agli altri condomini.

E' vietata qualsiasi opera che modifichi la facciata .

L'Amministratore avrà facoltà di prendere visione delle opere di cui sopra e di verificare, anche a mezzo di tecnici dal medesimo incaricati, che le opere stesse siano conformi al disposto del presente articolo.

E' vietato:

- a) esercitare attività promananti odori, rumori, scuotimenti eccedenti la normale tollerabilità;
- b) sovraccaricare locali e balconi;
- c) gettare cose o sostanze ingombranti e simili negli scarichi dei servizi;
- d) battere tappeti e panni alle finestre prima delle ore nove e dopo le ore undici;
- e) infiggere chiodi, ganci o simili nei muri di facciata;
- f) disturbare i vicini con schiamazzi, suoni molesti, danze, nonché usare apparecchi radio-televisivi in modo fastidioso prima delle ore otto e dopo le ore ventidue;
- g) tenere materiali infiammabili, esplosivi, corrosivi o comunque pericolosi;
- h) tenere abitualmente aperte le porte di accesso alle singole unità;
- i) fare uso di elettrodomestici rumorosi prima delle ore otto e dopo le ore ventidue;
- j) stendere biancheria, panni ecc... alle finestre o all'esterno di balconi.

S'intende inoltre qui richiamato il vigente regolamento di polizia urbana.

E' consentito collocare sui balconi piante e vasi di fiori, purché siano assicurati contro il pericolo di caduta e posti in recipienti che impediscano lo stillicidio.

I condomini si obbligano a:

- 1 eseguire nei locali di loro proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o gli enti comuni, sotto pene del risarcimento dei danni;
- 2 consegnare le chiavi dell'appartamento a persona di fiducia facilmente reperibile, in caso di assenza per periodo superiore a due giorni;
- 3 curare il comportamento dei propri familiari (specialmente dei bambini) in ordine all'osservanza del presente regolamento;
- 4 comunicare tempestivamente all'Amministratore la variazione numerica dei componenti il proprio nucleo familiare;
- 5 comunicare il nominativo del nuovo proprietario in caso di vendita del proprio appartamento, non trascurando l'onere di far accettare all'acquirente il presente regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di vendita;
- 6 consegnare copia del presente regolamento al locatario, impegnandolo alla sua osservanza.

Art. 10. Diritti e obblighi.

Le unità immobiliari attualmente destinate alla civile abitazione, che costituiscono il Condominio, non potranno essere destinate ad albergo, pensione, ristorante, sala da gioco, sala da ballo, ospedale o ambulatorio medico, attività rumorose, pericolose ed emananti odori sgradevoli, scuole, sale per concerti e spettacoli, industria, deposito di materiale infiammabile o esplosivo, laboratori per ogni attività, sedi di partiti, associazioni, club o circoli ricreativi, culturali, sportivi, uffici di ogni genere, ecc...ed in genere non si potranno adibire i locali ad uso diverso da civile abitazione, fatto salvo le unità immobiliari ubicate al piano terreno attualmente destinate ad attività commerciale.

E' vietato occupare permanentemente con qualsiasi oggetto i passaggi pedonali, l'atrio, i corridoi comuni ed in genere i locali e gli spazi di uso comune. L'occupazione delle parti comuni è consentita solo in circostanze assolutamente eccezionali, previa autorizzazione dell'Amministratore e solo per il tempo strettamente necessario per l'esecuzione dei lavori sia negli appartamenti che nelle parti comuni e per traslochi.

I condomini possono disporre tutte le opere dirette al miglioramento ed all'uso più comodo della cosa comune secondo il disposto dell'art. 1102 del c.c., purché autorizzati dall'assemblea

condominiale, con delibera che riporti il voto favorevole della maggioranza di 2/3 dei partecipanti al condominio e 2/3 del valore dell'edificio.

Sulle parti comuni sono vietate le modifiche che possono arrecare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti inservibili al godimento di uno solo dei condomini.

Le innovazioni consentite debbono essere prese con la maggioranza di 2/3 dei partecipanti al condominio e 2/3 del valore dell'edificio.

I condomini che non intendono trarre vantaggio da innovazioni di carattere voluttuario, suscettibili di separato utilizzo, sono esonerati dal concorso nella spesa sostenuta. Se, tuttavia, non è possibile l'utilizzo separato, l'innovazione non è realizzabile, a meno che i condomini che l'abbiano votata intendano accollarsi integralmente la spesa.

I condomini dissenzienti possono tuttavia partecipare ai vantaggi dell'innovazione in qualunque tempo, purché contribuiscano alle spese di esecuzione ed a quelle della relativa manutenzione.

E' vietato tenere animali, che possono arrecare danno o disturbo, nelle parti comuni.

E' consentito ai condomini di tenere nelle loro proprietà esclusive animali domestici (cani, gatti, uccelli ecc...), a condizione che non arrechino disturbo agli altri condomini, non sporchino le parti comuni, siano sempre accompagnati e non siano in numero tale da consistere in veri e propri allevamenti.

E' vietato depositare sui balconi o terrazze oggetti ed in genere eseguire opere su di essi che possano compromettere la stabilità dell'immobile o alterare l'estetica dell'edificio. Le lampade dei balconi, le tende parasole, le zanzariere e gli interventi a modifica degli accessori esterni di ciascuna unità immobiliare dovranno corrispondere ad un modello uniforme per l'intero fabbricato.

E' fatto divieto scopare o gettare immondizie o qualsiasi oggetto dai balconi, battere tappeti, panni od altro dalle finestre o per le scale.

La battitura dei tappeti, dei vestiti, dei materassi e simili è consentita soltanto all'interno dei balconi dalle ore 9:00 alle ore 11:00 del mattino.

E' vietato applicare stendi-biancheria, anche se provvisori, sulle ringhiere dei balconi. E' consentito l'uso di stendi-biancheria mobili sui balconi dello stabile per il tempo strettamente necessario all'asciugatura, avendo cura di stendere la biancheria in modo da non superare il livello del solaio di calpestio di ogni singolo piano.

E' vietato lavare o fare il bucato nei balconi o nelle parti comuni.

E' vietato, oltre le ore 22:00, suonare a tutto volume apparecchi radio-televisori, giradischi, strumenti musicali e in genere rumoreggiare, arrecando disturbo ai condomini.

I vasi con piante o fiori devono restare all'interno dei davanzali, posti in recipienti che ne impediscano lo stillicidio.

E' vietato parcheggiare moto, motorini, biciclette, carrozzine ecc... nell'atrio d'ingresso, nei sottoscala, nei locali di accesso alle cantine, nel cortile ed in tutte le parti comuni che non siano adibite esplicitamente al parcheggio.

E' vietato l'uso dei locali box e cantine a titolo di mestiere. E' consentito nei locali in questione l'esecuzione di piccoli lavori a scopo esclusivamente hobbistico e personale, sempre che non arrechino disturbo ad altri condomini ed a condizione che a proprie spese i condomini interessati facciano installare un contatore a valle di quello generale, per la misurazione dell'energia elettrica personale consumata.

E' assolutamente vietato provocare in qualunque ora del giorno e della notte rumori molesti, tali da superare la normale tollerabilità.

E' vietato l'utilizzo di apparecchi che producono rumore o vibrazioni (aspirapolvere, lavatrici, lavastoviglie ecc...) prima delle ore 6:00 e dopo le ore 22:00.

E' assolutamente vietato permettere il gioco ai bambini nelle scale e nella corsia di manovra condominiale.

E' assolutamente vietato permettere il gioco ai bambini nell'area verde condominiale dalle ore 12:30 alle ore 15:30.

E' assolutamente vietato tenere materiale infiammabile nelle cantine e nei box.

E' obbligatoria l'apposizione delle targhette nominative alle porte d'ingresso degli appartamenti, alle buche delle lettere, al citofono, dei numeri ai box e alle cantine, secondo il tipo uniforme stabilito dall'assemblea condominiale.

Le tende solari dovranno essere di colore, tipo e nel tessuto uniforme stabilito dall'assemblea condominiale, sia per le aperture sul corso sia per quelle verso il lato retrostante dell'edificio, ferme restando le necessarie autorizzazioni comunali, se previste.

Il colore dei serramenti, delle ringhiere e delle tapparelle deve essere uniforme.

Il condomino che intende lasciare disabitato per lungo periodo il proprio appartamento è tenuto a comunicare all'Amministratore il nominativo della persona cui ha affidato le chiavi dell'alloggio, allo scopo di consentire, in caso d'emergenza, l'accesso nei locali.

I condomini sono tenuti a segnalare tempestivamente all'Amministratore eventuali guasti che per qualsivoglia motivo o causa si fossero verificati.

CAPITOLO II – AMMINISTRAZIONE

Art. 11. Amministrazione del condominio.

Sono organi di amministrazione e rappresentanza del condominio: l'assemblea dei condomini, il consiglio di amministrazione e l'amministratore.

Art. 12. Assemblea dei condomini.

L'assemblea del condominio provvede:

- alla nomina, conferma o revoca dell'Amministratore ed alla determinazione del suo compenso, riferito – di norma - allo svolgimento delle mansioni ordinarie e, ove necessario, a quello per incarichi di natura straordinaria, da deliberare all'occorrenza;
- alla discussione, approvazione o modifica del rendiconto annuale di gestione predisposto dall'Amministratore e del relativo piano di riparto;
- all'approvazione del rendiconto annuale consuntivo e del riparto tra i condomini, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento, che prevede che nessun condomino possa sottrarsi al pagamento della sua quota, neppure mediante abbandono;
- alle deliberazioni relative alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- alla nomina dei componenti il consiglio d'amministrazione.

Tanto l'Amministratore, quanto i consiglieri sono rieleggibili.

L'Assemblea è convocata dall'Amministratore a mezzo di lettera raccomandata, anche a mano, inviata individualmente a tutti i condomini e spedita almeno 15 giorni prima della data fissata per la convocazione.

La lettera di convocazione dovrà contenere l'ordine del giorno, esposto in maniera chiara e comprensibile, il luogo, la data e l'ora della riunione. Alla lettera dovrà essere allegata copia del rendiconto, con l'indicazione che i libri e i documenti sono a disposizione dei condomini presso l'Amministratore per ogni controllo.

Le assemblee straordinarie sono convocate dall'Amministratore ogni qualvolta siano ritenute opportune a richiesta di un numero di condomini che rappresenti almeno 1/6 del condominio in quote millesimali.

L'assemblea nomina tra gli intervenuti un presidente e un segretario, che potrà essere anche l'Amministratore. L'assemblea è validamente costituita quando siano presenti o rappresentati

tanti condomini pari ad almeno 2/3 del valore in millesimi del condominio e la metà almeno dei partecipanti al condominio.

Sono valide le delibere prese con l'adesione della maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti che rappresentino almeno la metà del valore millesimale del condominio.

Nel caso che l'assemblea in prima convocazione non possa aver luogo per mancanza di numero legale, la successiva assemblea in seconda convocazione seguirà a non oltre 10 giorni dalla prima. Le delibere in seconda convocazione sono valide se riportano un numero di voti che rappresentino almeno 1/3 del valore in millesimi del condominio e 1/3 dei partecipanti.

In ogni caso dovranno essere prese con la maggioranza di cui al precedente art. 11.4 le delibere concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni dell'Amministratore.

Per le proposte di modifica delle norme non contrattuali del presente regolamento e per le relative deliberazioni è necessario il parere favorevole di 2/3 sia in quote millesimali che in numero di partecipanti al condominio.

Ogni condomino, ove non voglia o non possa intervenire all'assemblea, ha diritto di farsi rappresentare da persona di sua fiducia mediante delega scritta, che non può essere tuttavia conferita all'Amministratore. Nessun condomino può rappresentare più di altri due condomini.

Le delibere prese dall'assemblea in conformità al presente regolamento obbligano anche i condomini dissenzienti o non intervenuti, fatte salve le disposizioni di legge.

Delle delibere è redatto un verbale, che deve contenere:

- a) luogo, data, ora della riunione e ordine del giorno;
- b) nome e cognome degli intervenuti o rappresentati con l'indicazione delle rispettive quote millesimali;
- c) nome e cognome del presidente e del segretario;
- d) constatazione della validità dell'assemblea e somma delle quote millesimali;
- e) sommario, rendiconto della discussione, il testo delle delibere con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.

Il verbale deve essere trascritto su apposito libro, sottoscritto dal presidente e dal segretario. Il libro dei verbali sarà a disposizione dei condomini. Del singolo verbale verrà inviata copia a tutti i condomini.

Avverso le delibere dell'assemblea contrarie alla legge o al regolamento o, comunque, lesive dei diritti dei singoli, ogni condomino assente o che abbia espresso voto contrario in assemblea può interporre ricorso all'Autorità Giudiziaria entro trenta giorni dall'assemblea per i condomini presenti e dissenzienti ed entro trenta giorni dalla data di ricezione della copia del verbale per i condomini assenti.

Art. 13. Consiglio del condominio.

Il consiglio del condominio è composto da tre membri scelti dall'assemblea tra i condomini. I consiglieri durano i carica un anno e sono rieleggibili.

Il consiglio nomina un presidente tra i tre membri ed assume le seguenti funzioni:

- assistere l'amministratore nell'interpretazione delle delibere assunte dall'assemblea dei condomini;
- farsi interprete delle esigenze del condominio, partecipando alla stesura dell'ordine del giorno da fissarsi per le assemblee ordinarie o straordinarie;
- controllare trimestralmente le spese sostenute dal condominio e riferire all'assemblea in ordine ad eventuali esigenze finanziarie o in ordine ad eventuali disordini contabili o ammanchi, se, beninteso, ricorrono le relative circostanze.

Art. 14. L'Amministratore.

L'assemblea dei condomini nomina un amministratore, che rimarrà in carica per un anno (coincidente, di norma, con la durata dell'esercizio finanziario, che si protrae dal 1° gennaio al 31 dicembre di ciascun anno), e ne determina l'emolumento.

Ai sensi dell'art. 1129 del codice civile egli può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Qualora sia stato revocato, si sia dimesso o non sia stato confermato, l'amministratore dovrà consegnare entro trenta giorni al nuovo amministratore tutta la documentazione amministrativo-contabile inerente il condominio e rendere conto della liquidità finanziaria.

L'amministratore, in attuazione delle delibere approvate dall'assemblea dei condomini, provvederà ad effettuare tutte le spese di ordinaria e straordinaria gestione, osservando le scadenze temporali imposte dai singoli contratti.

L'amministratore, inoltre, sulla base del progetto di ripartizione spese approvato in assemblea:

- ha diritto di esigere da ciascun condomino la somma risultante a suo carico;
- trascorsi 15 giorni dalla scadenza fissata senza che i singoli abbiano provveduto al dovuto versamento dei contributi a loro carico, potrà esigere coattivamente le somme dovute, oltre agli interessi di mora (pari all'interesse che viene addebitato dalla Banca al condominio per l'ipotesi di scopertura), anche a mezzo di decreto ingiuntivo, la cui maggiore spesa sarà a carico dei condomini morosi;
- previo parere conforme del consiglio, potrà eccezionalmente concedere una dilazione di pagamento, maggiorando il capitale di una somma pari al doppio dell'interesse legale in vigore, calcolato per il tempo di ritardo dalla data di scadenza.

L'amministratore:

- è responsabile di tutte le somme ricevute e delle erogazioni fatte, delle quali dovrà rendere conto ai condomini in assemblea ed ai consiglieri, in occasione delle riunioni trimestrali di verifica;
- è direttamente responsabile in ordine ad eventuali contestazioni di illecito amministrativo, che per qualsivoglia motivo o causa fossero inflitte al condominio (rapporti non corretti con le pubbliche amministrazioni in genere), rimanendo a suo carico l'erogazione dell'importo relativo alla sanzione inflitta;
- deve curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile e annessi ed è titolare del potere di sorveglianza dei vari servizi comuni, per l'espletamento dei quali vanta un diritto di visita e ispezione anche nelle singole unità immobiliari;
- deve invitare per iscritto i singoli condomini a eseguire le opere a loro carico, la cui omissione possa arrecare pregiudizio al condominio, avvertendo che, decorsi infruttuosamente 10 giorni dalla data di ricezione della lettera d'invito ad adempiere, darà corso all'esecuzione di tali opere a spese dei singoli cui competono;
- deve tenere sempre aggiornati, oltre ai libri voluti dalla legge, il libro dei verbali, il libro cassa con le annotazioni di tutte le operazioni, l'elenco dei condomini e le relative generalità, la composizione dei nuclei familiari residenti nel condominio e gli estremi degli atti d'acquisto;
- deve curare il rispetto del presente regolamento;
- deve disciplinare l'uso della cosa comune;
- deve stipulare un contratto di assicurazione dell'edificio contro i rischi dell'incendio, scoppio gas, fulmine ecc...(polizza globale fabbricati) e per la responsabilità civile come d'uso.

Nei limiti delle norme contenute nel codice civile e dei poteri previsti dal regolamento di condominio o conferiti dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire sia contro i condomini che contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.

Qualora la citazione o il provvedimento dell'autorità amministrativa abbiano un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

I provvedimenti assunti dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini.

Avverso i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio dell'eventuale ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1127 del C.C.

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e per altre evenienze imprevedibili sarà costituito un fondo di riserva. La gestione di tale fondo, depositato su un conto intestato al condominio, sarà tenuta separata dalla gestione ordinaria, le cui somme affluiranno su altro conto intestato al condominio. Per prelevare somme dal conto relativo al fondo di riserva, oltre alla firma dell'amministratore, sarà necessaria la firma di uno dei due condomini annualmente designati dall'assemblea.

CAPITOLO III. RIPARTIZIONE DELLE SPESE.

Art. 15. Spese esclusive dei singoli condomini.

Sono a carico di ogni singolo condomino:

- le imposte, le tasse, i contributi, i canoni, le multe, le contestazioni di illecito amministrativo per fatto personale e ogni altro tributo, che venisse a gravare sui locali di sua proprietà;
- le spese di manutenzione della parte interna dei locali di sua proprietà;
- le spese di manutenzione del pavimento su cui si cammina e degli intonaci dei solai, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei balconi e delle ringhiere di pertinenza delle singole unità;
- le spese per eventuali danni comunque arrecati all'edificio ed ai suoi annessi, sia per fatto dovuto a persone del suo nucleo familiare, sia per fatto dovuto a persone alle sue dipendenze ovvero ad inquilini;
- tutte le spese che attengono all'interesse esclusivo del singolo condomino.

Art. 16. Quote di compartecipazione.

L'entità delle rispettive quote di compartecipazione alle spese delle parti comuni sono espresse in millesimi di proprietà, secondo le proporzioni di cui alle **tabelle A** (edificio) e **B** (scala).

Saranno ripartite secondo la **TABELLA A**:

- Le spese di amministrazione, assicurazione, tasse e imposte, oneri professionali per prestazioni tecniche, legali e fiscali attinenti il condominio;
- Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato, delle recinzioni perimetrali, dei muretti esterni ecc...;
- Le spese per la ricostruzione delle parti strutturali dell'edificio, la manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria per mantenere e conservare il decoro architettonico dell'edificio;
- Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello pedonale;
- Le spese comunque inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ricostruzione di tutti i beni comuni, anche non specificati, che servono all'uso e godimento di tutti i partecipanti al condominio.

Saranno ripartite secondo la **TABELLA B**:

- tutte le spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ricostruzione di tutti i beni comuni, anche non specificati, che servono all'uso e godimento della singola scala condominiale.
 - Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per la pulizia dei locali comuni e corridoi indicati nella allegata planimetria del piano interrato e del vano scale;
- Qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, o destinate a servire una parte dei condomini, le spese relative sono a carico del gruppo di condomini che ne traggono utilità, giusta il disposto dell'art. 1123 del codice civile.

Art. 17. Disposizioni particolari.

Le spese concernenti la manutenzione ordinaria dell'impianto citofonico sarà suddivisa in parti uguali tra le unità ad uso residenziale dello stabile.

La spesa relativa al consumo dell'acqua potabile verrà suddivisa in base al numero degli occupanti le unità immobiliari, oppure, se esistenti tramite le letture annuali dei singoli contatori, installati all'interno di ogni distinta unità immobiliare.

L'importo relativo alla manutenzione ordinaria (sostituzione lampadine, pulizia dei globi illuminanti e simili) ed al consumo di energia elettrica per l'illuminazione delle parti comuni (scale e corridoi cantine) sarà ripartito in misura eguale tra tutte le unità immobiliari.

I condomini che sostenessero spese per riparazioni o modifiche di parti comuni in difetto di autorizzazione scritta, non avranno diritto a rimborso alcuno, ma dovranno rimborsare al condominio l'importo relativo agli eventuali danni commessi, sia diretti che indiretti.

Art.18. Rinvio.

Per quanto non specificamente previsto dal presente regolamento verranno applicate le disposizioni di legge in materia, i regolamenti comunali e quanto previsto dalle pattuizioni contenute negli atti notarili.

NORME SUL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

“Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137” (art. 1138 c.c.).

L'espressione “condomini” va intesa nel senso di unità immobiliari e non persone. La legge, infatti, attribuisce nelle assemblee un solo voto per ciascuna unità immobiliare, pur potendo appartenere a più soggetti.

Il regolamento, vero e proprio statuto del condominio, può essere formato in vari modi, per cui a seconda del modo di formazione possiamo distinguere più tipi di regolamento.

REGOLAMENTO PREDISPOSTO DAL VENDITORE

E' introdotto nei singoli atti di vendita o è richiamato dagli stessi.

Poiché tale regolamento è accettato da tutti i condomini all'atto dell'acquisto delle proprietà individuali, le sue clausole, o almeno alcune di esse, hanno valore contrattuale e possono essere modificate solo all'unanimità.

Con sentenza n. 943 dl 18/6/1999 la Cassazione ha stabilito che “Per la modifica di clausole di regolamento di condominio contrattuale è richiesto il consenso, manifestato in forma scritta “*ad substantiam*”, di tutti i partecipanti alla comunione.

Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale e allegate ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto quando si tratta di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni di maggiori diritti rispetto ad altri, mentre qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni non hanno natura contrattuale. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 del codice civile”.

REGOLAMENTO COSTITUITO DALL'ASSEMBLEA

Il regolamento, costituito dall'assemblea su iniziativa di uno o più condomini, deve comunque rispettare le regole stabilite dall'art. 1138 c.c.

CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

Il regolamento di condominio contiene:

- l'elencazione delle parti comuni;
- le norme sull'uso delle cose e dei servizi comuni;
- le regole per la ripartizione delle spese;
- le disposizioni per la tutela del decoro dell'edificio;
- le norme sull'amministrazione del condominio;

- il valore dei piani o delle singole porzioni di piano;
- le eventuali sanzioni connesse con le infrazioni al regolamento.

LE PARTI COMUNI

La presunzione di comunione relativa ad alcune parti dell'edificio (art. 1117 c.c.) può essere vinta dal titolo. Anche il regolamento di condominio, richiamato nei singoli atti d'acquisto, può costituire titolo e stabilire che alcune parti dell'edificio, previste come comuni dall'art. 1117 citato, siano invece di proprietà esclusiva o viceversa.

USO DELLE COSE COMUNI

Il regolamento approvato a maggioranza dall'assemblea può contenere disposizioni sulle modalità d'uso delle cose o dei servizi comuni, **ma non può assolutamente escludere il diritto di godimento dei singoli condomini.**

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Bisogna distinguere tra regolamenti approvati dall'assemblea a maggioranza e regolamenti contrattuali, in quanto i primi non potranno derogare alle norme del codice civile, ma dovranno limitarsi a stabilire le modalità di riscossione dei contributi e quelle relative al calcolo della ripartizione (artt. 1123 e seguenti c.c.), mentre i regolamenti contrattuali potranno prescindere dalle disposizioni di legge, fissando criteri completamente diversi.

TUTELA DEL DECORO DELL'EDIFICIO

Per decoro non s'intende soltanto il rispetto architettonico dello stabile, ma anche un uso dignitoso di parti comuni ed esclusive dell'edificio. A buon diritto il regolamento potrà impedire attività contrastanti con la dignità del caseggiato (per esempio l'apertura di una pescheria o di una carrozzeria in uno stabile signorile).

L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

I regolamenti contrattuali possono riservare talune attività di amministrazione a uno o più condomini, sempre che non si tratti di materia inderogabile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1138 c.c.

Nemmeno il regolamento contrattuale può però derogare ad alcune disposizioni, e precisamente: nomina e revoca dell'amministratore (art. 1129 c.c.), rappresentanza dell'amministratore (art. 1131 c.c.), dissenso dei condomini rispetto alle liti (art. 1132 c.c.), costituzione dell'assemblea e validità delle sue delibere (art. 1136 c.c.), impugnazione delle delibere (art. 1137 c.c.).

VALORE DEI PIANI

Estremamente importante è l'esatta determinazione dei valori delle singole unità immobiliari, poiché è anche sulla base di questi valori che vengono determinate le maggioranze necessarie alle delibere assembleari e la ripartizione delle spese. A questo scopo provvedono le tabelle millesimali, che devono essere allegate al regolamento stesso.

SANZIONI

Il regolamento condominiale può contenere disposizioni che autorizzano l'amministratore a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di separato godimento (art. 63 disp. att. c.c.).

Per l'art. 70 disp. att. c.c. è possibile prevedere nel regolamento anche il pagamento di lire 100 (€ 0,0516), a titolo di sanzione, a carico di un condomino per infrazione al regolamento. ("il regolamento di condominio non può prevedere, per l'infrazione alle sue disposizioni, sanzioni pecuniarie di importo superiore a lire 100" – Cass. 26.1.95, n. 948).

INIZIATIVA PER LA FORMAZIONE O REVISIONE

Il 2° comma dell'art. 1138 c.c. attribuisce a ciascun condomino il diritto di prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento condominiale, che, tuttavia, non può essere imposto.

Per costante giurisprudenza, infatti, si deve escludere ogni intervento dell'autorità giudiziaria, pur nell'inerzia dell'assemblea.

"L'approvazione del regolamento di condominio, che dovrà, altresì, determinare i criteri di ripartizione delle spese, risulta riservata dalla legge all'autonomia della volontà dei condomini, non potendo configurarsi al riguardo alcuna competenza del giudice, la cui giurisdizione è, invece, limitata alla sola impugnazione di deliberazioni che siano state emesse dall'assemblea stessa" (App. Bari 24/10/1973).

MAGGIORANZA E TRASCRIZIONE

L'art. 1138 c.c. prescrive che la delibera di predisposizione del regolamento condominiale sia approvata dalla maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà del valore dello stabile.

Ai sensi dell'art. 1129 c.c. il regolamento dovrebbe essere trascritto nel registro tenuto presso l'associazione proprietari di fabbricati, nel quale sono anche annotate la nomina e la revoca dell'amministratore.

La legge, tuttavia, non prevede alcuna sanzione per l'inosservanza di tale precetto: del resto il registro indicato nell'art. 1129 c.c. non è mai stato istituito.

IMPUGNAZIONE

Ogni dissenziente può impugnare la delibera che ha approvato il regolamento condominiale nel termine di 30 giorni, che decorre dall'approvazione della delibera per i presenti all'assemblea, e dalla comunicazione per gli assenti.

Dopo 30 giorni dall'ultima comunicazione il regolamento diventa del tutto efficace, anche per gli eredi e gli aventi causa dei vari condomini (art. 1107 c.c.).

A differenza di quanto avviene per le delibere assembleari, l'impugnazione sospende l'esecuzione del provvedimento.

Se il regolamento contiene disposizioni illecite, impossibili o contrarie al titolo, la nullità potrà essere fatta valere in ogni tempo, anche oltre i 30 giorni previsti dall'art. 1107 c.c.

L'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. stabilisce che le norme del regolamento approvate dall'assemblea con le maggioranze previste non possono assolutamente menomare i diritti di ciascun condomino derivanti dal titolo d'acquisto o da convenzione.

Nel regolamento contrattuale, invece, se accettato, ciascuno può ben disporre del suo diritto.

Si verifica spesso che un regolamento ponga il divieto di adibire la propria unità immobiliare a determinate attività per generici pericoli (es. laboratori chimici), fastidiosi rumori (es. scuola di canto) o contrasto con il decoro dell'edificio (es. impresa pompe funebri).

Tali clausole in un regolamento contrattuale sono legittime.

INTERPRETAZIONE DEL REGOLAMENTO

"L'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice di merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non rilevi violazioni dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici" (Cass. 28/10/1995, n. 112787).

INDICE

PREMESSA

CAPITOLO I – NORME GENERALI

- art. 1) *Descrizione dello stabile*
- art. 2) *Rispetto del Regolamento*
- art. 3) *Domicilio*
- art. 4) *Norme generali sulle servitù*
- art. 5) *Proprietà esclusive*
- art. 6) *Parti comuni*
- art. 7) *Norme generali sull'uso della proprietà esclusiva*
- art. 8) *Uso delle parti comuni*
- art. 9) *Destinazione ed uso delle proprietà individuali*
- art. 10) *Diritti e obblighi*

CAPITOLO II – AMMINISTRAZIONE

- art. 11) *Amministrazione del condominio*
- art. 12) *L'assemblea dei condomini*
- art. 13) *Il consiglio del condominio*
- art. 14) *L'amministratore*

CAPITOLO III – RIPARTIZIONE DELLE SPESE

- art.15) *Spese esclusive dei singoli Condomini.*
- art.16) *Quote di compartecipazione*
- art.17) *Disposizioni particolari*
- art.18) *Rinvio*

NORME SUL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

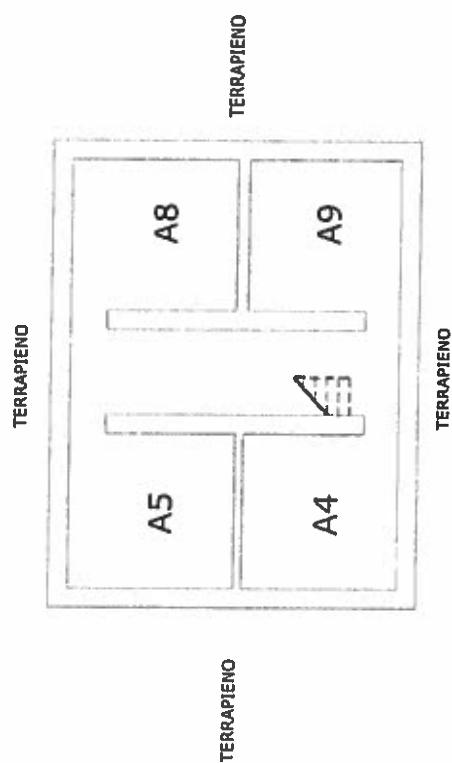
TABELLE MILLESIMALI

ELABORATI GRAFICI

- Planimetria generale catastale (Scala 1:1500);
- Pianta piano interrato (Scala 1:200 e fuori scala);
- Pianta piano terreno 1° p.f.t. (Scala 1:200 e fuori scala);
- Pianta piano primo 2° p.f.t. (Scala 1:200 e fuori scala);
- Pianta piano secondo 3° p.f.t. (Scala 1:200 e fuori scala);
- Pianta piano sottotetto 4° p.f.t. (Scala 1:200 e fuori scala).

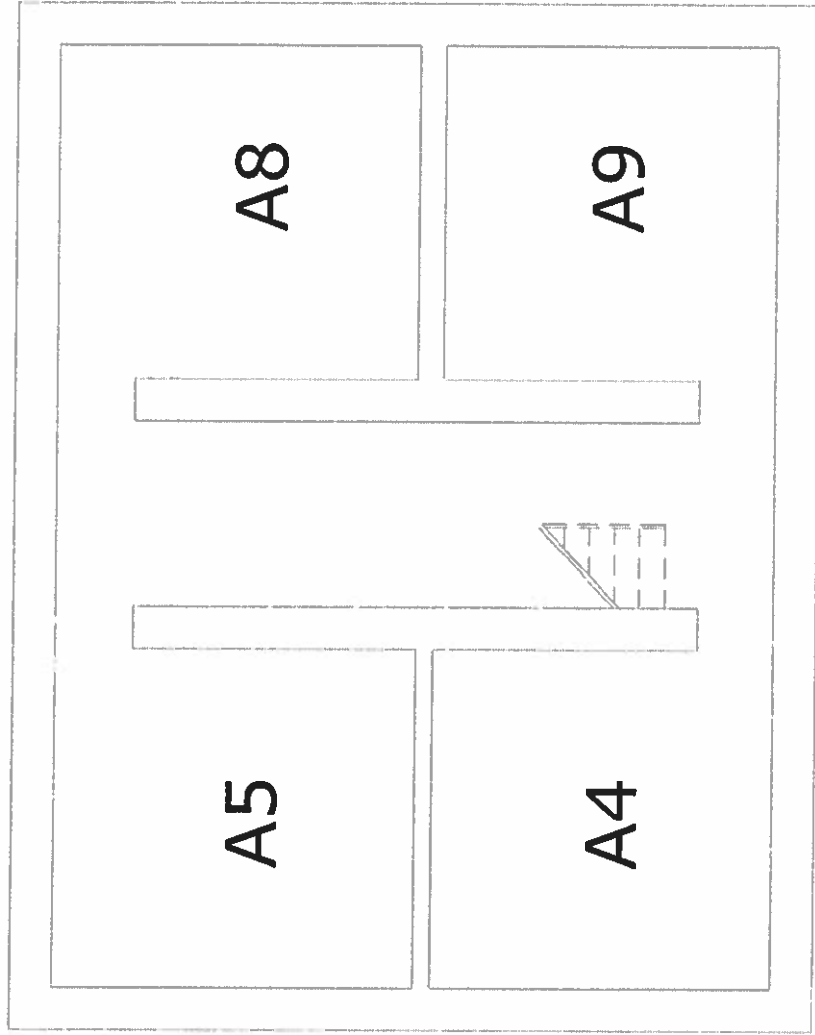
TABELLE MILLESIMALI
CONDOMINIO "VIA SUSA N. 46"
VIA SUSA N. 46 - CHIUSA SAN MICHELE (TO)

Numero	Unità	Piano	TAB. A MILLESIMI GENERALI	TAB. B TOTALE MILLESIMI SCALA
1	A1	P.T.	63,00	
2	A2	P.T.	304,00	
3	A3	P.1°	70,00	73,00
4	A4	P.1°	135,00	141,50
5	A5	P.1°	101,00	106,00
6	A6	P.2°	72,00	111,50
7	A7	P.2°	69,00	107,50
8	A8	P.2°	79,00	123,50
9	A9	SOTT.	46,00	143,00
10	A10	SOTT.	16,00	51,00
11	A11	SOTT.	45,00	143,00
			1000,00	1000,00



PIANTA PIANO INTERRATO
SCALA 1:200

TERRAPIENO



TERRAPIENO

TERRAPIENO

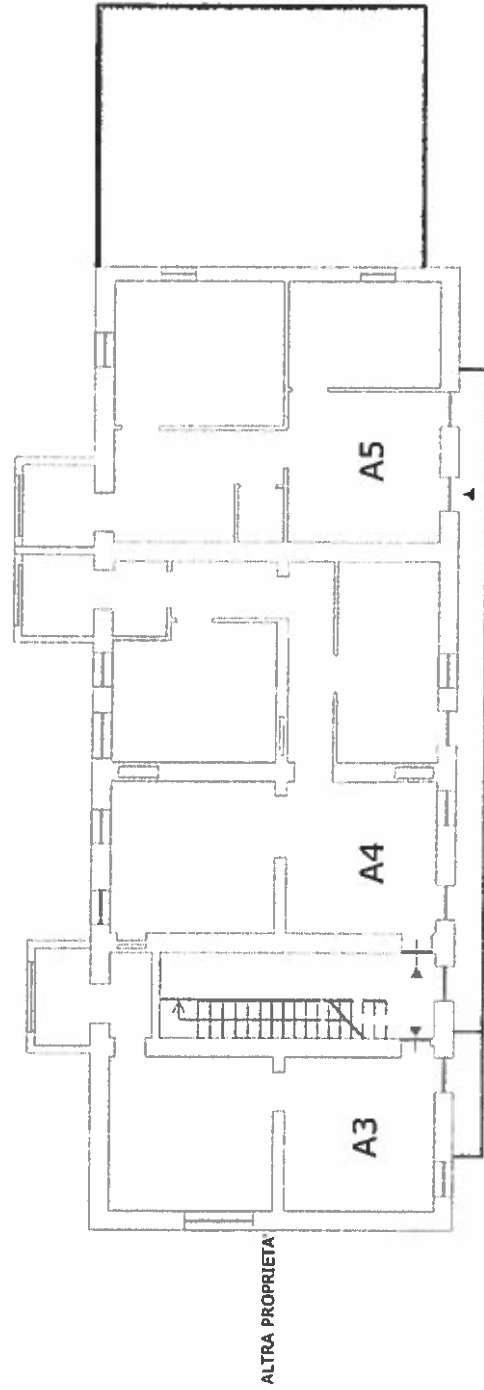
TERRAPIENO

PIANTA PIANO INTERRATO FUORI SCALA



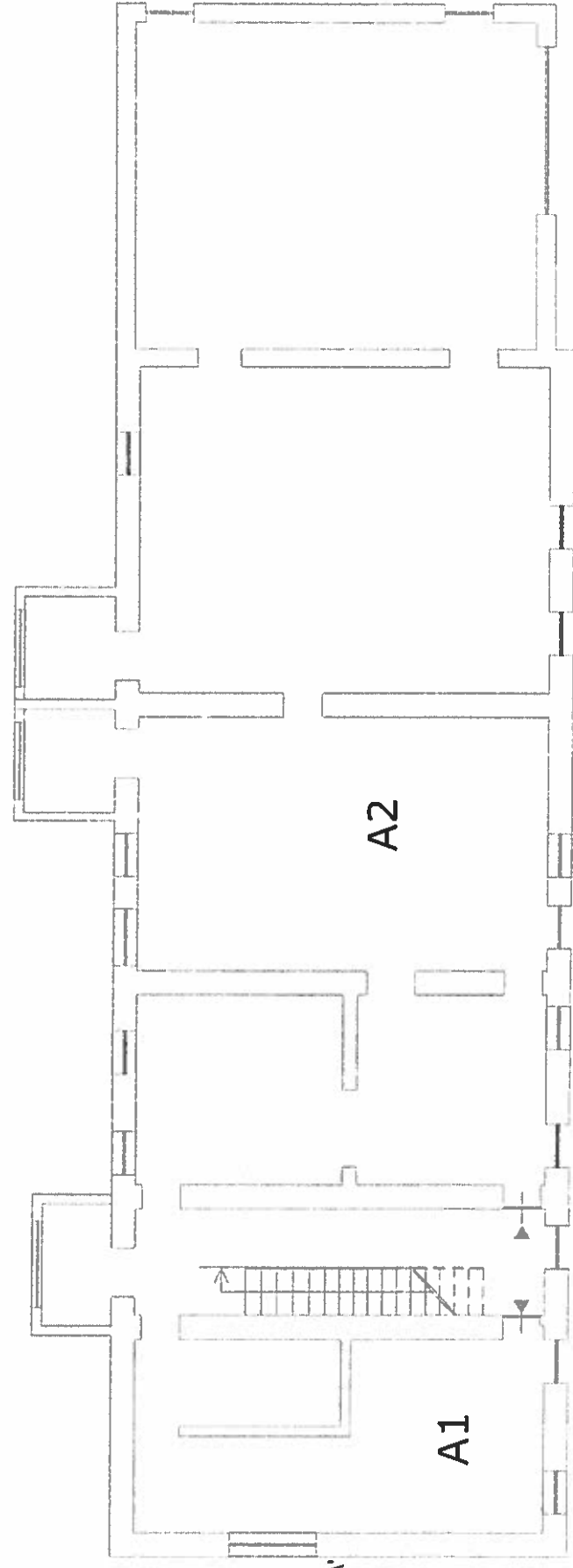
PIANTA PIANO TERRENO
SCALA 1:200

CORTILE DI PROPRIETA'



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:200

CORTILE DI PROPRIETA'



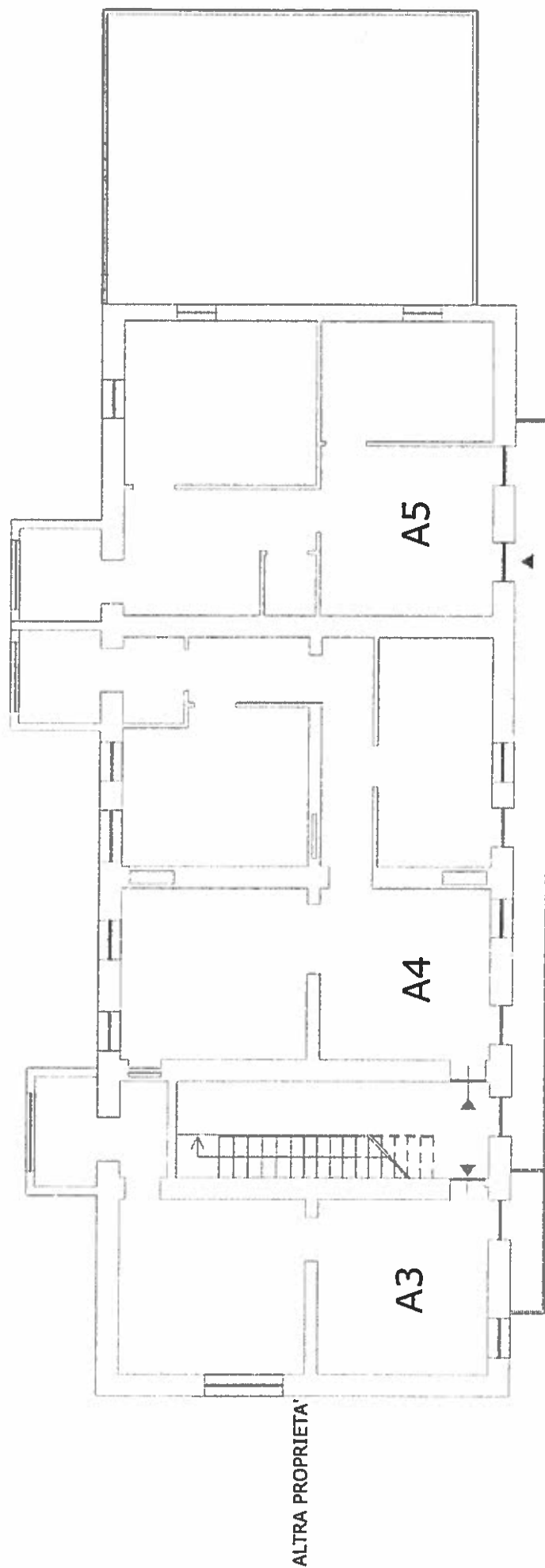
ALTRA PROPRIETA'

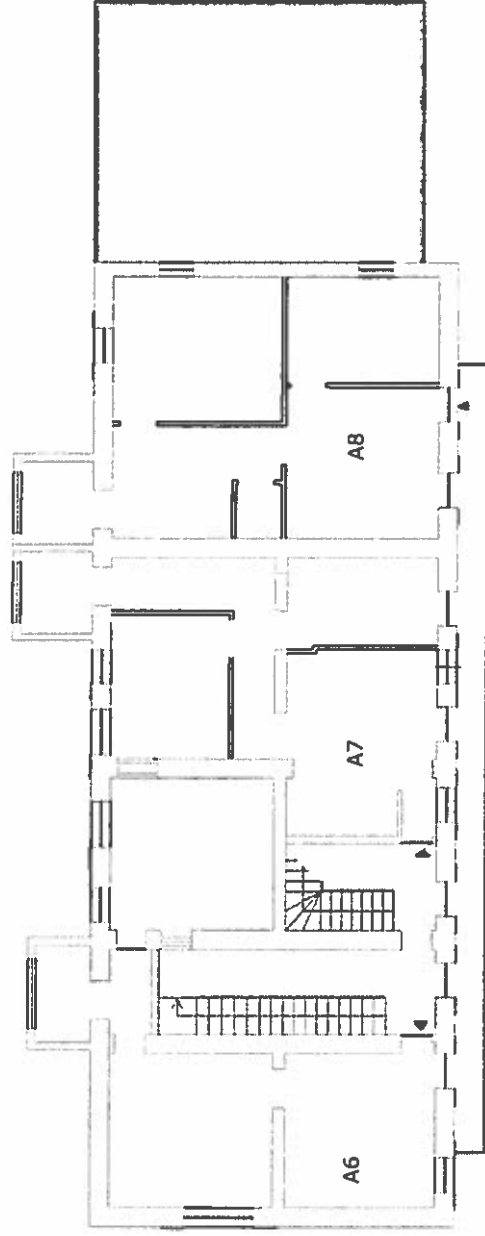
A2

A1

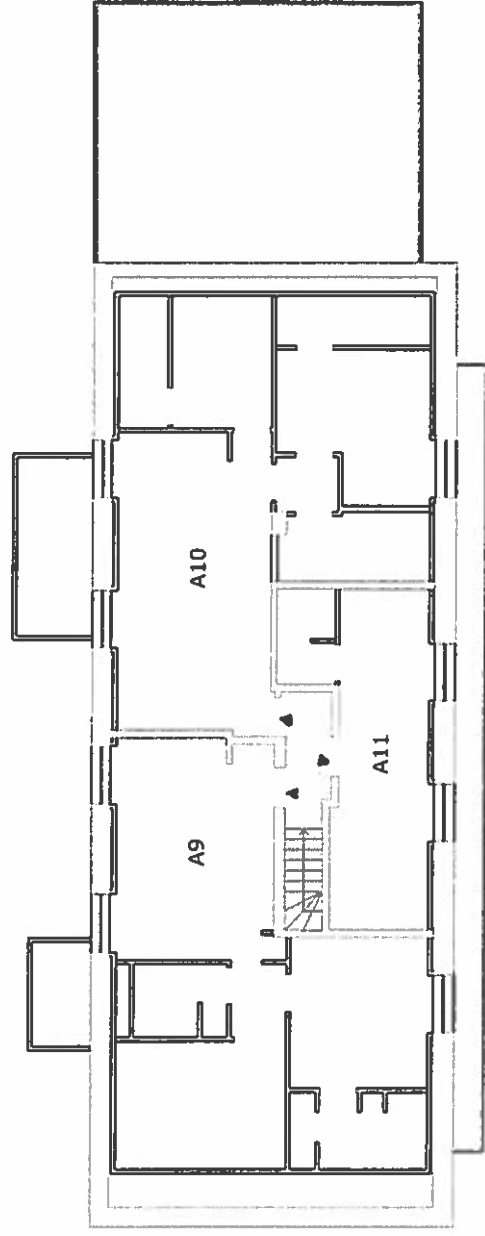
PIANTA PIANO TERRENO
FUORI SCALA

CORTILE DI PROPRIETA'

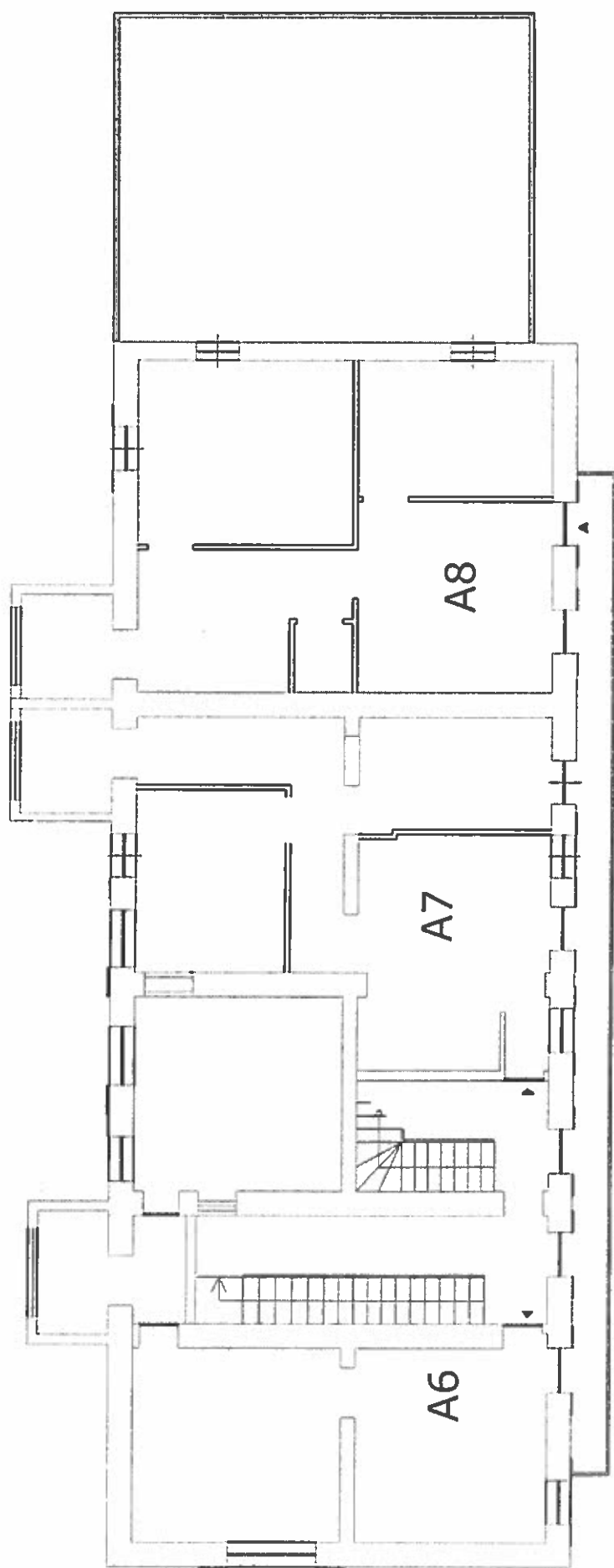




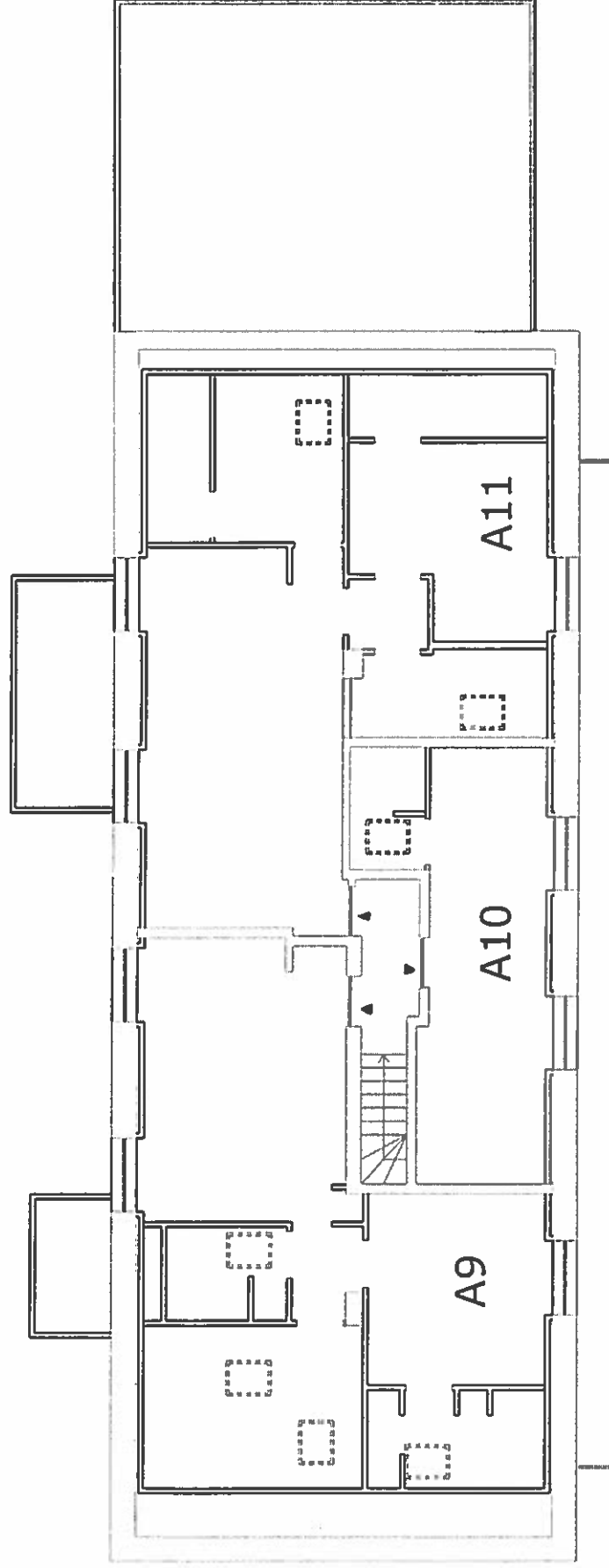
PIANTA PIANO SECONDO
SCALA 1:200



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
SCALA 1:200



PIANTA PIANO SECONDO
FUORI SCALA



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
FUORI SCALA

0511

10359

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

stabile sito in **CHIUSA SAN MICHELE (TO)**
VIA SUSA n° 46

ATTO DEL _____

NOTAIO _____

Studio Tecnico BINATTI Geom. Roberto
Torino – Via Passalacqua n° 10 – Tel/Fax 011/56.93.443