



## ART.1 - OGGETTO DEL CONDOMINIO

Oggetto del Condominio è l'immobile sito in Torino, corso Regio Parco 154 costituito da un fabbricato a sei piani fuori terra, piano sotterraneo e relativa area di cortile e pertinenza, confinante con le vie comunali corso Regio Parco e via Signorini e con in fabbricati residenziali siti in corso Regio Parco civico 152 e via Telemaco Signorini civico 4.

Il regolamento disciplina l'intero immobile, che costituisce in condominio le singole porzioni dello stesso che per la loro peculiarità richiedono una specifica regolamentazione.

Alla piena osservanza del presente regolamento e dei suoi allegati sono e saranno tenuti i proprietari, usufruttuari e, per quanto lo concerne, chiunque altro avente titolo di uso o di godimento di unità immobiliari comprese nell'edificio, tutti in appresso chiamati "Condomini".

Il presente regolamento di condominio sarà integralmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino; esso è vincolante ed obbligatorio per tutti i proprietari dell'edificio in oggetto, loro eredi, successori ed aventi causa ed a tale effetto si intenderà far parte integrante di tutti gli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari che compongono il complesso condominiale.

L'immobile costituente il fabbricato risulta individuato al Catasto Terreni al Foglio 1144 numero 154, censito al N.C.E.U. al Foglio 1144 Particella 154 subalterni dal 34al 61 e confinante con i mappali 155 e 159 del Foglio 1144 della mappa al Catasto Terreni; nella sua originaria destinazione e consistenza, pervenne alla "MOSSO & CARISTO s.r.l." con atto rogito notaio Carmelo Ceraolo in data 18/06/2009 rep. 194937/27.573 reg. a Torino3 il 02/07/2009 al numero 10556 e dalla stessa impresa di costruzione "MOSSO & CARISTO s.r.l." ristrutturato e frazionato in singole unità immobiliari ai sensi delle seguenti pratiche/autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n.ro 262-2010 del 16 settembre 2010

## ART.2 - DISCIPLINA DEL CONDOMINIO

Il Condominio è soggetto in generale alle disposizioni del vigente Codice Civile ed in particolare alle norme del presente regolamento, di cui sono parte integrante i disegni allegati che comprendono le piante di tutti i piani per un totale di 7 tavole.

Dette planimetrie hanno valore puramente indicativo, individuando le unità immobiliari e le parti comuni del condominio; pertanto i condomini non potranno sollevare riserve od eccezioni per eventuali differenze che si dovessero riscontrare tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche del suddetto disegno, facendo fede, in tale circostanza, lo stato di fatto esistente.

Agli effetti del presente regolamento ogni condomino elegge domicilio legale nei locali di sua proprietà nel Condominio in oggetto, anche in caso di mancata occupazione degli stessi, salvo che per locali o altre unità immobiliari non abitabili.

In ogni caso ogni condomino è tenuto a notificare all'Amministratore il proprio domicilio legale.

## ART.3 - DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO

Costituiscono parte del Condominio, oltre alle parti comuni come meglio precisato in seguito, le seguenti unità immobiliari:

- Piano interrato: cantine e magazzini con relativi corridoi, Centrale Termica, con accesso da scala e ascensore condominiale, individuati nella tavola 1;
- Piano terreno (1°p.f.t.): n. 2 abitazioni e 2 locali commerciali, individuate con i numeri 1, 2, 3 e 4 nella tavola 2;
- Piano primo (2°p.f.t.): n. 5 abitazioni, individuate con i numeri 5, 6, 7, 8 e 9 nella tavola 3;
- Piano secondo (3°p.f.t.): n. 4 abitazioni, individuate con i numeri 10, 11, 12 e 13 nella tavola 4;
- Piano terzo (4°p.f.t.): n. 5 abitazioni individuate con i numeri 14, 15, 16, 17 e 18 nella tavola 5;
- Piano quarto (5°p.f.t.): n. 4 abitazioni individuate con i numeri 19, 20, 21 e 22 nella tavola 6;
- Piano sottotetto (6°p.f.t.): locale di ventilazione meccanica controllata oltre e n. 3 abitazioni individuate con i numeri 23, 24 e 25 nella tavola 7;

L'accessibilità sia pedonale che carraia al condominio avviene attraverso un portone posto sul corso Regio Parco al n.ro civico 154 in cui è posizionato l'impianto videocitofonico condominiale.

## ART.4 - PROPRIETA' COMUNI ED INDIVIDUALI

Fatto salvo quanto infra stabilito, costituiscono proprietà comune indivisibile ed inalienabile tra i proprietari di tutte le unità immobiliari del complesso condominiale con le proporzioni di cui alla **Tabella A**, in coda al presente regolamento e, con riferimento all'art.1117 del C.C.:

- a) l'area del suolo su cui sorge il fabbricato, il sottosuolo e l'area non edificata e non esclusiva verso strade e proprietà circostanti;
- b) la copertura dell'intero edificio, le fondazioni, le strutture in muratura portante o in cemento armato, i muri maestri, i muri di ambito perimetrali di chiusura o di tamponamento dell'edificio e quelli dei vani scala;
- c) le murature interne che separano le proprietà singole dalle parti comuni;
- d) gli orizzontamenti in genere;
- e) il vano scala con relativi ripiani, corridoi, ringhiere e serramenti, compreso l'impianto elettrico di illuminazione e relativi corpi illuminanti;
- f) l'androne pedonale e carraio con relativo portone di accesso;
- g) il cortile in genere completo di pavimentazione e fioriere ad eccezione delle porzioni di cortile assegnate in proprietà alle unità 2 e B;
- h) le grondaie e la rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche dell'edificio alla rete comunale;
- i) la rete fognaria con relative colonne verticali e orizzontali per lo smaltimento delle acque reflue nere dell'edificio alla rete comunale, con la sola esclusione degli apparecchi installati nei singoli appartamenti e della relativa rete orizzontale a servizio delle singole unità immobiliari fino al punto di attacco con la colonna di discesa;
- j) gli impianti di antenna TV centralizzata via cavo e satellitare, sino all'attacco delle diramazioni interne nei locali di proprietà dei singoli condomini;
- k) la rete e l'impianto di illuminazione comune;
- l) gli impianti videocitofonici, con le relative colonne montanti, ed apparecchiatura esterna;
- m) l'impianto ascensore nelle sue parti fisse e mobili, compreso il vano corsa in struttura metallica e vetro;
- n) gli impianti telefonici con le relative colonne montanti, fino al punto di attacco principale dei singoli alloggi;
- o) la cassetta per la distribuzione del servizio postale;
- p) l'impianto di distribuzione dell'acqua potabile fino ai contatori individuali posti all'interno degli armadi di contabilizzazione ai piani;
- q) l'impianto termico nel suo complesso a partire dalla Centrale Termica, fino ai singoli scambiatori di calore (conta calorie) posti all'interno di "armadi di contabilizzazione" in prossimità dell'ingresso alle singole unità immobiliari;
- r) La "Centrale Termica", il relativo locale posto al piano interrato e la rete di distribuzione gas metano a partire dal punto di consegna della società di distribuzione posto al piano cortile, fino all'allacciamento alla caldaia stessa;
- s) gli stessi "armadi di contabilizzazione" completi di contatori volumetrici e conta-calorie per la contabilizzazione dei consumi propri delle singole unità immobiliari (idrici e termici);
- t) il locale di "Ventilazione meccanica controllata" posta al piano sottotetto in adiacenza al vano ascensore;
- u) L'impianto di "Ventilazione meccanica", composta dalla macchina di ventilazione, dal recuperatore di calore, dalla batteria di post-riscaldamento e da tutta quella rete di canali volta alla distribuzione ed estrazione dell'aria nelle e dalle singole unità immobiliari;
- v) l'impianto "solare" per la produzione di acqua calda sanitaria, composta dai "collettori solari" posti sulla copertura del fabbricato, da idoneo bollitore di accumulo con relativa centralina posta in centrale termica al piano interrato, compresa la conseguente rete di distribuzione del liquido solare;
- w) l'impianto dell'energia elettrica di illuminazione e F.M. comune, fino ai contatori e comunque quando questi non siano di proprietà della società distributrice;
- x) eventuale impianto di irrigazione con fontanella cortile posti a servizio delle fioriere verdi condominiali;
- y) le fioriere e i vasi del cortile sia quelle a delimitazione delle aree private che quelle di compartimentazione dell'area predisposta per il ricovero dei bidoni spazzatura per la raccolta differenziata porta a porta;
- z) tutte quelle opere, impianti ed installazioni di manufatti di qualsiasi genere che servono all'uso ed al godimento del bene comune ed in genere tutto quanto previsto dal Codice Civile, nonché tutte quelle parti

dell'edificio, opere o impianti che in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singole ed individuali di un condomino.

Le porzioni di cortile antistante le unità 2 e B al piano terreno, delimitate dal restante cortile condominiale con apposite fioriere, sono di proprietà esclusiva delle rispettive unità verso cui si affacciano così come evidenziate nelle planimetrie allegate al presente regolamento e catastalmente collegate.

Formano proprietà degli alloggi all'ultimo piano gli anfratti o i vani sottotetti non abitabili ma accessibili dalle singole unità.

In generale sono di pertinenza esclusiva di ogni unità immobiliare tutte le opere, i manufatti e le parti comprese nei limiti interni di ciascuna unità immobiliare o sua parte accessoria o dipendente, così come catastalmente collegate. Quindi per sommi capi, tutte le porte interne, gli intonaci, i rivestimenti piastrellati interni come qualsiasi altro rivestimento dei muri, i tramezzi divisorii delle camere, i pavimenti interni e dei balconi. Come lo sono gli apparecchi sanitari, le condutture dei servizi (acqua - gas - energia - riscaldamento - telefonia ecc) a partire dalla intercettazione di ogni alloggio o dalla loro diramazione dall'impianto principale comune, e qualsiasi altro impianto interno.

Sono di proprietà particolare ed esclusiva di ciascun alloggio in cui sono poste, le porte d'ingresso degli alloggi, le finestre e le porte balcone, le persiane, le ringhiere, i ripostigli lato cortile e/o comunque tutte le protezioni ( di qualsiasi fattura) contro la caduta dai balconi e dai terrazzi, in una parola tutto ciò che si presenta esternamente ad ogni alloggio, con l'obbligo però per tutti di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea per la loro conservazione e manutenzione, per la salvaguardia dell'estetica e decoro dell'edificio. Quindi questi elementi di facciata non potranno essere sostituiti senza il consenso dell'Amministratore o essere modificati senza il necessario voto favorevole dell'Assemblea dei Condomini.

Tutte le opere manutentive relative alle tinteggiature che variassero i colori attuali dovranno essere preventivamente concordate in sede di Assemblea ed approvate con le maggioranze previste dal 2° comma dell'art.1136 del Codice Civile. In caso di discordanza sulle scelte dovranno essere mantenuti i colori primitivi.

## **ART.5 – VINCOLI DI DESTINAZIONE UNITA' IMMOBILIARI ED AREE COMUNI USI ESCLUSIVI ED USI COMUNI**

Tutti i piani fuori terra dell'edificio hanno destinazione residenziale ad eccezione delle due unità n.ro 1 e n.ro 25 al piano terreno destinate ad attività commerciale. Fatto salvo quanto regolamentato al successivo art. 8 comma "h", tutte le unità immobiliari poste ai piani fuori terra potranno essere adibite ad uso ufficio e/o studi professionali nei limiti e con le modalità stabilite per la zona interessata dalle norme edilizie, in particolare: P.R.G.C. – Regolamento Edilizio e di Igiene – Piani Particolareggiati ecc., il tutto, ove occorra, previo regolare assenso delle competenti autorità.

I locali del piano cantinato potranno essere adibiti esclusivamente a cantine ad eccezione dei magazzini così catastalmente censiti.

Le porzioni di balcone condominiale verso cortile con accesso diretto dal vano scala poste ai piani primo (2° f.t.), secondo (3° f.t.), terzo (4° f.t.) e quarto (5° f.t.) sono concesse in uso comune ai soli alloggi posti ai rispettivi piani privi di affaccio diretto verso cortile, per consentirne l'utilizzo dello stendino per i panni e l'eventuale installazione di macchine motocondensanti secondo quanto stabilito nel successivo comma.

Per ogni unità immobiliare, ad eccezione delle tre unità al piano sottotetto, per consentire l'installazione di impianti individuali di climatizzazione estiva nel rispetto dei divieti di cui al successivo articolo 8, sono stati predisposti appositi alloggiamenti sui balconi lato cortile per l'installazione delle unità "motocondensanti", dislocati rispettivamente ai piani nelle porzioni di balcone (o cortile) di proprietà per gli alloggi con affaccio diretto a cortile e nella porzione di balcone condominiale concessa in uso (e cortile al piano terreno) per le unità immobiliari prive di affaccio diretto, il tutto all'interno di apposite e predisposte "paratie grigliate".

Le tre unità immobiliari 21, 22 e 23 al piano sottotetto potranno installare dette macchine motocondensanti sulla copertura del fabbricato nelle posizioni allo scopo predisposte (porzione di tetto direttamente sovrastante l'unità immobiliare di competenza e rispettivamente lato corso Regio Parco per l'unità 22 e lato cortile per le restanti unità 21 e 23).

### **ART.6- SERVITU'**

Restano costituite le servitù a carico di tutte le unità immobiliari per il passaggio, attraverso le singole unità immobiliari e loro locali accessori o dipendenze, sia esternamente o in via sotterranea e sottotraccia, delle tubazioni di scarico fumi, d'aerazione, di ventilazione, di fognatura, d'acquedotto, di linee elettriche o simili e comunque di qualsiasi tipo d'impianto esistente, anche se a servizio di una sola unità immobiliare.

In particolare si evidenziano le servitù di passaggio e ispezione della fogna bianca, dei pluviali, della fogna nera con relativi pozzi e pozzetti nonché, al piano interrato del fabbricato, le servitù di passaggio cavi volti alla fornitura di energia elettrica e servizi telefonici provenienti e verso i fabbricati adiacenti via Telemaco Signorini 4 e corso Regio Parco 152 a favore delle società erogatrici dei servizi pubblici telefonici voce e dati ed energia elettrica volte all'alimentazione del condominio.

I balconi e le aree a cortile esclusive del condominio sono gravate da servitù passiva per l'apposizione di ponteggi, steccati, impalcature necessarie per i lavori allo stabile o alle sue porzioni, siano essi condominiali che individuali.

L'unità immobiliare al piano terreno, identificata con il numero 2 nelle planimetrie allegate, è gravata da servitù di passaggio sia di persone che di cose attraverso il cortile in proprietà esclusiva per l'accesso/recesso dalla intercapedine-griglia di aerazione della centrale termica, solo per quegli interventi di straordinaria sostituzione delle grosse apparecchiature diversamente non transitabili attraverso la scala condominiale.

Le unità immobiliari del quinto piano (6° f.t.), identificate con i numeri 21, 22 e 23 nelle planimetrie allegate, sono gravate da servitù di passaggio per accesso / recesso al tetto condominiale, sia di persone che di cose, per effettuare tutti gli interventi necessari ad una corretta manutenzione sia della copertura del fabbricato che dell'impianto antenna tv digitale e satellitare sovrastante, in qualunque tempo e luogo, per ispezioni, manutenzioni e quant'altro si renda necessario per la conduzione o per la conservazione del bene comune.

Nulla pertanto potrà essere opposto al libero esercizio di detta servitù nei modi e nei tempi necessari per gli interventi di cui sopra.

Si intendono costituite inoltre tra le unità immobiliari facenti parte del condominio tutte quelle servitù reciproche di deroga dalle distanze legali e di veduta conseguenti al progetto edilizio così come realizzato dall'impresa Mosso&Caristo s.r.l. ai sensi delle pratiche/autorizzazioni edilizie di cui all'articoli 1.

Nessun Condomino può opporsi o comunque pretendere corrispettivi per le servitù suindicate, o qualora la propria unità, sia in qualunque tempo attraversata da tubature, condutture elettriche, telefoniche, cavi o simili, quali o quanti le società erogatrici dei servizi dovessero collocare per raggiungere parti dello stabile allo scopo di effettuare la distribuzione alle singole unità immobiliari, purché si tratti d'opera che per la sua natura sia da considerarsi cosa comune o derivante da impianto comune.

### **ART.7 - RIPARTO DELLE SPESE CONDOMINIALI**

Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, e insieme con quelli sulle cose di particolare sua proprietà, nonché all'uso di tutti o di parte dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle spese stesse (art. 1118 Codice Civile).

Per la ripartizione delle spese condominiali verranno adottate le **Tabelle millesimali** denominate "A", "B" e "C" in coda al presente regolamento, con le seguenti modalità:

- **Tab. A** - Tra tutte le unità immobiliari costituenti il Condominio, con le proporzioni stabilite

nella **Tabella A** (Millesimi generali) verranno ripartite (secondo le specifiche riportate nei punti 7.1, 7.3, 7.5 e 7.6):

- Le spese di amministrazione, assicurazione, per i servizi generali e tributi eventuali relativi all'immobile nel suo complesso, ricostruzione ed ogni spesa che non sia altrimenti divisibile,
  - Le spese di pulizia, manutenzione ordinaria ed illuminazione dell'androne carraio/pedonale, cortile e vano scala condominiale,
  - Le spese di irrigazione e manutenzione delle fioriere ed aree verdi condominiali.
- **Tab. B** - Tra tutte le unità immobiliari costituenti il Condominio, con le proporzioni stabilite nella **Tabella B** (Millesimi ascensore) verranno ripartite (secondo le specifiche riportate nei punti 7.4 e 7.5):
    - le spese di esercizio, manutenzione, riparazione e ricostruzione degli ascensori.
  - **Tab. C** - Tra tutte le unità immobiliari costituenti il Condominio, con le proporzioni stabilite nella **Tabella C** (Millesimi riscaldamento) verranno ripartite (secondo le specifiche riportate nei punti 7.5 e 7.8):
    - Parte delle spese di riscaldamento.

**7.1. Valore Relativo delle Unità Immobiliari (Quote di Proprietà):** Il valore relativo dei singoli appartamenti, ivi comprese le pertinenze ed ogni accessorio, rispetto al valore complessivo dello stabile fatto uguale a mille (1.000), nonché l'entità di compartecipazione alle spese comuni e ai fini del voto assembleare, sono espressi in millesimi in base alla **Tabella "A"** allegata.

**7.2. Frazionamento/Fusione:** Se a qualsiasi titolo si procedesse al frazionamento di una porzione immobiliare, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto notarile in cui definita e determinata la suddivisione dei millesimali di cui alle tabelle in coda al presente regolamento.

Qualora i singoli lotti o unità venissero raggruppati o fusi in modo diverso da quello in atto, le quote dovranno corrispondere per ogni piano con il totale delle percentuali assegnate ai singoli piani nella tabella millesimale.

**7.3. Spese generali:** Le spese generali, di manutenzione e riparazioni ordinarie e straordinarie necessarie per la conservazione, per il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi, per le innovazioni e per la ricostruzione riguardanti il fabbricato, saranno a carico di ciascuna unità immobiliare nelle proporzioni risultanti nella già citata **Tabella "A"** in coda al presente regolamento.

Allo stesso modo, per sommi capi, saranno ripartite le seguenti spese:

- le assicurazioni dell'intero stabile per incendio e rischi civili anche verso terzi;
- le spese di ricostruzione;
- le imposte e tasse o tributi inerenti l'intero fabbricato e non imputabili o divisibili o spettanti a singole unità immobiliari;
- le spese per l'amministrazione dello stabile e quelle per i servizi generali;
- tutte le altre spese in genere anche se qui non specificate o descritte, necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio;
- le spese per le quali sia possibile applicare il criterio in base all'uso o non siano altrimenti divisibili sono ripartite in proporzione ai millesimi di proprietà (1° comma art. 1123 C.C.);
- tutte quelle che per legge, usi e consuetudine sono a carico di tutti i Condomini secondo la loro proprietà;

**7.4. Ascensori:** Le spese per la manutenzione ordinaria di qualunque genere (pulizia, illuminazione, esercizio, ecc.), straordinaria e ricostruzione dell'impianto ascensore del condominio saranno ripartite tra le varie unità immobiliari facenti parte del condominio nelle proporzioni stabilite dalla **Tabella "B"** in coda al presente regolamento.

**7.5. Energia Elettrica:** Il consumo di energia elettrica per l'illuminazione delle parti comuni del fabbricato (androne, cortile vano scale e corridoio cantine) e per l'esercizio degli impianti condominiali (videocitofono, centralino antenna tv, impianto di ventilazione meccanica controllata, conta-calorie dell'impianto termico, ascensore etc) viene contabilizzato da un misuratore di potenza trifase 380 volts, di proprietà della società erogatrice del servizio, installato al piano interrato del fabbricato in luogo comune.

Le relative spese, derivanti dalle fatture emesse dalla stessa società gestore del servizio, verranno ripartite tra le varie unità immobiliari nel rispetto del seguente criterio forfettario:

- il **30%** dell'importo di fattura: forfettariamente attribuito al funzionamento dell'impianto ascensore e quindi ripartito secondo le percentuali di cui alla **Tabella "B"**;
- il **10%** dell'importo di fattura: forfettariamente attribuito e distribuito nell'intero anno per il funzionamento dell'impianto termico del fabbricato e quindi ripartito per millesimi nelle proporzioni di cui alla **Tabella "C"**;
- il restante **60%** attribuito all'illuminazione delle parti comuni del fabbricato ed al funzionamento dei restanti impianti comuni, ivi compreso l'impianto di ventilazione meccanica controllata, e ripartiti secondo le proporzioni di cui alla **Tabella "A"**.

L'Assemblea, a regime definitivo, potrà deliberare un diverso criterio di ripartizione delle spese in considerazione del consuntivo dei consumi registrati negli anni precedenti, implementando, ove necessario, la contabilizzazione con dedicati sottocontatori.

Si precisa che l'illuminazione e l'alimentazione F.M. delle cantine private è derivata direttamente dagli impianti privati delle unità immobiliari cui la cantine appartengono; pertanto non sussistono limitazioni all'interno delle cantine per l'uso di elettrodomestici se non limitate dalla potenzialità dell'impianto elettrico privato ed agli usi consentiti dalla Legge oltre che dal presente regolamento.

**TABELLA 7.5A : RIPARTIZIONE CONSUMI ELETTRICI**

sia A = L'IMPORTO FATTURA FORNITURA ENERGIA ELETTRICA

<b>IMPORTO FATTURA FORNITURA ELETTRICA:</b>	A =	€	-	<b>CRITERIO DI RIPARTIZIONE:</b>
<b>Costi afferenti i consumi elettrici ASCENSORE:</b>	$A \times 0,30 =$	€	-	TAB. "B"
<b>Costi afferenti i consumi elettrici IMPIANTI TERMICO:</b>	$A \times 0,10 =$	€	-	TAB. "C"
<b>Restanti costi afferenti i consumi elettrici di carattere GENERALE:</b>	$A \times 0,60 =$	€	-	TAB. "A"

**7.6. Acqua Potabile:** Il condominio è allacciato alla rete dell'acquedotto comunale con installazione di un contatore volumetrico, di proprietà della società erogatrice del servizio, posto al piano interrato in luogo comune e volto alla fornitura di acqua potabile sia per gli usi comuni del condominio (lavaggio e pulizia parti comuni, alimentazione impianti ed irrigazione fioriere condominiali), che per l'alimentazione delle singole unità immobiliari.

Per la contabilizzazione dei consumi afferenti le singole unità immobiliari, per ciascuna di esse sono presenti due contatori volumetrici volti alla misurazione separata dei consumi in metri cubi di acqua fredda ed acqua calda sanitaria, posti all'interno dei cosiddetti "armadi di contabilizzazione" dislocati nel vano scala condominiale in prossimità dell'ingresso all'unità stessa.

La differenza tra i consumi contabilizzati dal contatore SMAT e la somma di tutti i misuratori volumetrici delle unità immobiliari corrisponderà ai consumi dovuti alle perdite di carico dell'impianto, all'errore di sensibilità di lettura dei misuratori ed ai consumi condominiali.

Le relative fatture per i consumi di acqua potabile totali del condominio, emesse dalla società gestore del servizio, verranno pertanto ripartite tra le varie unità immobiliari secondo il seguente criterio:

- Il **10%** dell'importo di fattura: forfettariamente attribuito ai consumi condominiali ed alle perdite di carico, pertanto ripartiti secondo le percentuali di cui alla **Tabella "A"**;

- Il restante **90%** dell'importo di fattura: forfettariamente attribuiti ai consumi di carattere privato (rappresentati per ciascuna unità immobiliare dalla somma delle letture dei relativi contatori acqua calda e fredda) e pertanto ripartiti tra le diverse unità immobiliari "a lettura", in proporzione alla somma dei consumi derivanti dalla lettura dei relativi contatori volumetrici;

L'Assemblea, a regime definitivo, potrà deliberare un diverso criterio di ripartizione delle spese in considerazione del consuntivo dei consumi registrati negli anni precedenti, eventualmente anche implementando, se necessario, la contabilizzazione con dedicati sottocontatori.

#### TABELLA 7.6: RIPARTIZIONE CONSUMI ACQUA

sia **A** = IMPORTO FATTURA FORNITURA ACQUA POTABILE

##### TABELLA 7.6A: RIPARTIZIONE GENERALE ACQUA:

IMPORTO FATTURA FORNITURA ACQUA POTABILE:	A =	€ -	CRITERIO DI RIPARTIZIONE:
Costi afferenti i consumi di acqua potabile a CARATTERE CONDOMINIALE:	$A1 = A \times 0,10$	€ -	TAB. "A"
Costi afferenti i consumi di acqua potabile delle singole UNITA' IMMOBILIARI:	$A2 = A \times 0,90$	€ -	a "lettura" secondo tabella 7.6B:

siano: **Li** = SOMMA DELLE LETTURE DEI DUE CONTATORI ACQUA CALDA E FREDDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE "I"

**LT** = SOMMA DELLE LETTURE DI TUTTI I CONTATORI ACQUA CALDA E FREDDA

**LCi** = LETTURA CONTATORE ACQUA CALDA ALLOGGIO "i"

**LFi** = LETTURA CONTATORE ACQUA FREDDA ALLOGGIO "i"

##### TABELLA 7.6B: RIPARTIZIONE CONSUMI ACQUA POTABILE TRA LE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI:

UNITA' IMMOBILIARE:	Letture contatore volumetrico acqua fredda:	Letture contatore volumetrico acqua calda:	Somma letture contatori acqua calda + acqua fredda:	COSTI CONSUMO ACQUA POTABILE PER SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI:
UNITA' IMM. B:	<i>LF<sub>B</sub></i>	<i>LC<sub>B</sub></i>	$LB=LF_B+LC_B$	$A2 \times LB / LT$
UNITA' IMM. C:	<i>LF<sub>C</sub></i>	<i>LC<sub>C</sub></i>	$LC=LF_C+LC_C$	$A2 \times LC / LT$
UNITA' IMM. 1:	<i>LF<sub>1</sub></i>	<i>LC<sub>1</sub></i>	$L1=LF_1+LC_1$	$A2 \times L1 / LT$
UNITA' IMM. 2:	<i>LF<sub>2</sub></i>	<i>LC<sub>2</sub></i>	$L2=LF_2+LC_2$	$A2 \times L2 / LT$
UNITA' IMM. 3:	<i>LF<sub>3</sub></i>	<i>LC<sub>3</sub></i>	$L3=LF_3+LC_3$	$A2 \times L3 / LT$
UNITA' IMM. 4:	<i>LF<sub>4</sub></i>	<i>LC<sub>4</sub></i>	$L4=LF_4+LC_4$	$A2 \times L4 / LT$
UNITA' IMM. 5:	<i>LF<sub>5</sub></i>	<i>LC<sub>5</sub></i>	$L5=LF_5+LC_5$	$A2 \times L5 / LT$
UNITA' IMM. 6:	<i>LF<sub>6</sub></i>	<i>LC<sub>6</sub></i>	$L6=LF_6+LC_6$	$A2 \times L6 / LT$
UNITA' IMM. 7:	<i>LF<sub>7</sub></i>	<i>LC<sub>7</sub></i>	$L7=LF_7+LC_7$	$A2 \times L7 / LT$
UNITA' IMM. 8:	<i>LF<sub>8</sub></i>	<i>LC<sub>8</sub></i>	$L8=LF_8+LC_8$	$A2 \times L8 / LT$
UNITA' IMM. 9:	<i>LF<sub>9</sub></i>	<i>LC<sub>9</sub></i>	$L9=LF_9+LC_9$	$A2 \times L9 / LT$
UNITA' IMM. 10:	<i>LF<sub>10</sub></i>	<i>LC<sub>10</sub></i>	$L10=LF_{10}+LC_{10}$	$A2 \times L10 / LT$
UNITA' IMM. 11:	<i>LF<sub>11</sub></i>	<i>LC<sub>11</sub></i>	$L11=LF_{11}+LC_{11}$	$A2 \times L11 / LT$
UNITA' IMM. 12:	<i>LF<sub>12</sub></i>	<i>LC<sub>12</sub></i>	$L12=LF_{12}+LC_{12}$	$A2 \times L12 / LT$
UNITA' IMM. 13:	<i>LF<sub>13</sub></i>	<i>LC<sub>13</sub></i>	$L13=LF_{13}+LC_{13}$	$A2 \times L13 / LT$
UNITA' IMM. 14:	<i>LF<sub>14</sub></i>	<i>LC<sub>14</sub></i>	$L14=LF_{14}+LC_{14}$	$A2 \times L14 / LT$
UNITA' IMM. 15:	<i>LF<sub>15</sub></i>	<i>LC<sub>15</sub></i>	$L15=LF_{15}+LC_{15}$	$A2 \times L15 / LT$
UNITA' IMM. 16:	<i>LF<sub>16</sub></i>	<i>LC<sub>16</sub></i>	$L16=LF_{16}+LC_{16}$	$A2 \times L16 / LT$
UNITA' IMM. 17:	<i>LF<sub>17</sub></i>	<i>LC<sub>17</sub></i>	$L17=LF_{17}+LC_{17}$	$A2 \times L17 / LT$
UNITA' IMM. 18:	<i>LF<sub>18</sub></i>	<i>LC<sub>18</sub></i>	$L18=LF_{18}+LC_{18}$	$A2 \times L18 / LT$

<b>UNITA' IMM. 19:</b>	LF19	LC19	L19=LF19+LC19	A2 x L19 / LT
<b>UNITA' IMM. 20:</b>	LF20	LC20	L20=LF20+LC20	A2 x L20 / LT
<b>UNITA' IMM. 21:</b>	LF21	LC21	L21=LF21+LC21	A2 x L21 / LT
<b>UNITA' IMM. 22:</b>	LF22	LC22	L22=LF22+LC22	A2 x L22 / LT
<b>UNITA' IMM. 23:</b>	LF23	LC23	L23=LF23+LC23	A2 x L23 / LT

**ATTENZIONE:** Tutte le letture Li, LT, LFi ed LCi sono da intendersi "letture parziali", pertanto uguali alla differenza tra le letture finali e quelle iniziali del periodo di riferimento.

**7.7. Acqua calda sanitaria:** Il condominio è dotato di un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria di tipo "centralizzato" condominiale con produzione di tipo "solare", garantita da collettori solari posti sulla copertura del fabbricato, ed integrazione termica a "gas-metano" attraverso la centrale termica del condominio.

Per ripartire i costi per la produzione dell'acqua calda sanitaria da quelli per il riscaldamento del fabbricato, è stato installato, all'interno della "Centrale Termica" un conta-calorie "acqua calda" volto ad individuarne i relativi consumi. Pertanto i costi a consumo (fatture gas metano) potranno così essere ripartiti proporzionalmente tra la lettura del "conta-calorie acqua calda" e la somma delle letture dei "conta-calorie termici" di tutte le unità immobiliari del condominio, individuandone così i rispettivi costi.

**TABELLA 7.7: RIPARTIZIONE CONSUMI PRODUZIONE ACQUA CALDA**

siano: **A** = IMPORTO FATTURA GAS METANO

**AC** = IMPORTO FATTURA GAS METANO PER PRODUZIONE ACQUA CALDA

**AT** = IMPORTO FATTURA GAS METANO PER RISCALDAMENTO UNITA' IMMOBILIARI

**LAC** = LETTURA CONTA-CALORIE ACQUA CALDA (posto in Centrale Termica)

**LTI** = LETTURA CONTA-CALORIE IMPIANTO TERMICO ALLOGGIO "i"

**LT** = SOMMA DELLE LETTURE DEI CONTA-CALORIE IMPIANTO TERMICO DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI

**TABELLA 7.7A: RIPARTIZIONE COSTI GAS METANO TRA ACQUA CALDA E RISCALDAMENTO**

<b>IMPORTO FATTURA FORNITURA GAS METANO:</b>	A =	€ -	<b>CRITERIO DI RIPARTIZIONE:</b>
<b>Costi afferenti i consumi gas-metano per la produzione ACQUA CALDA:</b>	$AC = A \times LAC / (LAC+LT)$	€ -	-65% AC a "lettura" secondo tabella 7.7B; -35% AC a "millesimi" secondo tabella "C";

siano : **LCi** = LETTURA CONTATORE ACQUA CALDA ALLOGGIO "i"

Considerando inoltre che il continuo mantenimento in esercizio della rete condominiale idrica in temperatura nei periodi in cui l'impianto solare non è in grado di soddisfare per intero le esigenze del condominio comporta costi in realtà indipendenti dal reale utilizzo dell'impianto da parte dei condomini, consegue che il criterio di ripartizione dei relativi "costi" dovrà avvenire solo in parte a "lettura", lasciando una residua parte a "millesimi".

Pertanto le spese costituenti la gestione ordinaria dell'acqua calda sanitaria condominiale dovranno essere così ripartite tra le singole unità immobiliari (vedi tabella 7.7b):

- Il **65% dei "costi a consumo"**, corrispondenti alla quota dell'importo delle fatture emesse dal gestore della rete di distribuzione "gas-metano" al netto di quanto competenza per il riscaldamento delle unità immobiliari (come definito nella precedente tabella 7.7a) verranno ripartiti **"a lettura"** ovvero in proporzione alle letture effettuate dai misuratori volumetrici "acqua calda" di ciascuna unità posti all'interno dei rispettivi "armadi di contabilizzazione".
- Il restante **35% dei "costi a consumo"**, di cui sopra, verranno ripartiti **"a millesimi"** secondo ed in proporzione alle **Tabella "C"** del presente regolamento, così considerando e compensando forfettariamente le perdite di carico, le dispersioni termiche di esercizio le inefficienze dell'impianto e tutti quei costi di consumo indipendenti dall'uso dell'acqua calda sanitaria.

Siano:

LCi = LETTURA CONTATORE ACQUA CALDA ALLOGGIO "i"

LC = SOMMA DELLE LETTURE CONTATORI ACQUA CALDA DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI

**TABELLA 7.7B: RIPARTIZIONE CONSUMI PRODUZIONE ACQUA CALDA TRA LE UNITA' IMMOBILIARI:**

UNITA' IMMOBILIARE:	Letture contatore volumetrico acqua calda singole unità immobiliari:	TOTALE IMPORTO COSTI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA UNITA' IMMOBILIARE:		
		IMPORTO COSTI A CONSUMO:		TOTALE COSTI ACQUA CALDA UNITA' IMMOBILIARE:
		35% A MILLESIMI	65% A LETTURA	
UNITA' IMM. B:	LCB	$CB = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CLB = 65\% AC \times LCB / LC$	$CB + CLB$
UNITA' IMM. C:	LCC	$CC = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CLC = 65\% AC \times LCC / LC$	$CC + CLC$
UNITA' IMM. 1:	LC1	$C1 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL1 = 65\% AC \times LC1 / LC$	$C1 + CL1$
UNITA' IMM. 2:	LC2	$C2 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL2 = 65\% AC \times LC2 / LC$	$C2 + CL2$
UNITA' IMM. 3:	LC3	$C3 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL3 = 65\% AC \times LC3 / LC$	$C3 + CL3$
UNITA' IMM. 4:	LC4	$C4 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL4 = 65\% AC \times LC4 / LC$	$C4 + CL4$
UNITA' IMM. 5:	LC5	$C5 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL5 = 65\% AC \times LC5 / LC$	$C5 + CL5$
UNITA' IMM. 6:	LC6	$C6 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL6 = 65\% AC \times LC6 / LC$	$C6 + CL6$
UNITA' IMM. 7:	LC7	$C7 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL7 = 65\% AC \times LC7 / LC$	$C7 + CL7$
UNITA' IMM. 8:	LC8	$C8 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL8 = 65\% AC \times LC8 / LC$	$C8 + CL8$
UNITA' IMM. 9:	LC9	$C9 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL9 = 65\% AC \times LC9 / LC$	$C9 + CL9$
UNITA' IMM. 10:	LC10	$C10 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL9 = 65\% AC \times LC10 / LC$	$C10 + CL10$
UNITA' IMM. 11:	LC11	$C11 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL11 = 65\% AC \times LC11 / LC$	$C11 + CL11$
UNITA' IMM. 12:	LC12	$C12 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL12 = 65\% AC \times LC12 / LC$	$C12 + CL12$
UNITA' IMM. 13:	LC13	$C13 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL13 = 65\% AC \times LC13 / LC$	$C13 + CL13$
UNITA' IMM. 14:	LC14	$C14 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL14 = 65\% AC \times LC14 / LC$	$C14 + CL14$
UNITA' IMM. 15:	LC15	$C15 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL15 = 65\% AC \times LC15 / LC$	$C15 + CL15$
UNITA' IMM. 16:	LC16	$C16 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL16 = 65\% AC \times LC16 / LC$	$C16 + CL16$
UNITA' IMM. 17:	LC17	$C17 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL17 = 65\% AC \times LC17 / LC$	$C17 + CL17$
UNITA' IMM. 18:	LC18	$C18 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL18 = 65\% AC \times LC18 / LC$	$C18 + CL18$
UNITA' IMM. 19:	LC19	$C19 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL19 = 65\% AC \times LC19 / LC$	$C19 + CL19$
UNITA' IMM. 20:	LC20	$C20 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL20 = 65\% AC \times LC20 / LC$	$C20 + CL20$
UNITA' IMM. 21:	LC21	$C21 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL21 = 65\% AC \times LC21 / LC$	$C21 + CL21$
UNITA' IMM. 22:	LC22	$C22 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL22 = 65\% AC \times LC22 / LC$	$C22 + CL22$
UNITA' IMM. 23:	LC23	$C23 = 35\% AC \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CL23 = 65\% AC \times LC23 / LC$	$C23 + CL23$
<b>TOTALE:</b>	LC	AT		

**ATTENZIONE:** Tutte le letture LAC, LC ed LCi sono da intendersi "letture parziali",

pertanto uguali alla differenza tra le letture finali e quelle iniziali del periodo di riferimento.

**7.8. Impianto di riscaldamento:** Il riscaldamento delle unità immobiliari costituenti il condominio è garantita da un impianto termico condominiale composto dall'insieme di contabilizzatori (conta-calorie), pompe, condotte, caldaia e tubazioni in grado di garantire scambio termico con gli impianti interni privati delle unità immobiliari stesse.

Le spese per la gestione di detto "impianto termico condominiale", composte sommariamente da:

- Costi di gestione e manutenzione impianto;
- Costi energia elettrica per il funzionamento pompe di circolazione liquido termico ai piani e satelliti "conta-calorie" posti all'interno degli armadi di contabilizzazione ai piani;

- c) Costi “di consumo” per il riscaldamento delle unità immobiliari corrispondenti ai consumi “gas” fatturati dal gestore della rete cittadina di distribuzione del gas-metano (previa deduzione della quota relativa al riscaldamento acqua calda sanitaria);
  - d) Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria della Centrale Termica e della rete termica condominiale;
  - e) Costi di amministrazione, gestione e ripartizione dei consumi;
- verranno ripartiti tra le singole unità immobiliari nel rispetto del criterio di seguito riportato, volto ad una attribuzione delle spese che tenga conto sia dei reali consumi sostenuti per il riscaldamento di ogni singola unità immobiliare, che dei cosiddetti “costi fissi” sostenuti dal condominio indipendentemente dall’entità dell’uso del singolo condomino.

Allo scopo, per la contabilizzazione separata dei consumi termici di ciascuna unità, è stato installato, per ogni unità immobiliare all’interno degli “armadi di contabilizzazione” posti nel vano scala condominiale in prossimità dell’ingresso all’unità stessa, un misuratore di calorie/satellite (cosiddetto “conta-calorie”) in grado di contabilizzare la reale quantità di calore prelevata (scambiata) della rete condominiale termica per il riscaldamento interno dell’unità immobiliare stessa; il tutto gestito direttamente dal singolo condomino attraverso la programmazione oraria, giornaliera e settimanale delle temperature desiderate all’interno della propria abitazione/unità.

Così facendo, attraverso la lettura dei “conta-calorie” di tutte le unità immobiliari è possibile determinare e ripartire i consumi tra le singole unità riscaldate costituenti il condominio (criterio di ripartizione “a lettura”).

Considerando inoltre che il continuo mantenimento in esercizio della rete termica condominiale comporta che una parte dei costi di consumo è in realtà indipendente dal reale uso dell’impianto da parte dei condomini, consegue che il criterio di ripartizione dei relativi “costi di consumo” dovrà avvenire solo in parte a “lettura”, lasciando una residua parte a “millesimi”.

Pertanto le spese costituenti la gestione ordinaria dell’impianto termico condominiale dovranno essere così ripartite tra le singole unità immobiliari:

- Il **100% dei “costi fissi”**, quali quelli per la gestione e manutenzione dell’impianto termico in genere (terzo responsabile), i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria all’impianto, i relativi costi di gestione ed amministrazione, nonché tutti quei costi che non dipendono direttamente dalla quantità di utilizzo o meno dell’impianto interno delle unità immobiliari da parte dei singoli condomini, verranno ripartiti **“a millesimi”**, ovvero in proporzione alla volumetria riscaldata e quindi secondo le proporzioni di cui alla **Tabella “C”** del presente regolamento;
- Il **65% dei “costi a consumo”**, corrispondenti alla quota dell’importo delle fatture emesse dal gestore della rete di distribuzione “gas-metano” al netto di quanto competenza per la produzione dell’acqua calda sanitaria (come definito al punto 7.7) verranno ripartiti **“a lettura”** ovvero in proporzione alle letture effettuate dai misuratori di calorie (“conta-calorie”) delle singole unità immobiliari del condominio;
- Il restante **35% dei “costi a consumo”**, di cui sopra, verranno ripartiti **“a millesimi”** secondo ed in proporzione alle **Tabella “C”** del presente regolamento, così considerando e compensando forfettariamente le perdite di carico, le dispersioni termiche di esercizio le inefficienze dell’impianto e tutti quei costi di consumo indipendenti dall’uso dei singoli (batteria di post-riscaldamento di emergenza dell’impianto di ventilazione meccanica condominiale)
- I consumi di energia elettrica (corrispondenti forfettariamente ad una percentuale dei consumi totali secondo quanto definito al precedente punto 7.5) verranno ripartiti **a millesimi”** secondo ed in proporzione alle **Tabella “C”** del presente regolamento;

Sarà facoltà del condominio, in virtù delle esperienze nella gestione dell’impianto degli anni pregressi, deliberare in sede di assemblea condominiale un diverso criterio di ripartizione dei “costi di consumo” tra la quota a “lettura” e quella a “millesimi” per una più corretta individuazione dell’ammontare di quei consumi fissi ed indipendenti dall’uso dell’impianto da parte delle singole unità immobiliari.

**TABELLA 7.8: RIPARTIZIONE CONSUMI RISCALDAMENTO:**siano : **A** = IMPORTO FATTURA GAS METANO**AC** = IMPORTO FATTURA GAS METANO PER PRODUZIONE ACQUA CALDA**AT** = IMPORTO FATTURA GAS METANO PER RISCALDAMENTO UNITA' IMMOBILIARI**LAC** = LETTURA CONTA-CALORIE ACQUA CALDA (posto in Centrale Termica)**LT** = SOMMA DELLE LETTURE DEI CONTA-CALORIE IMPIANTO TERMICO DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI**TABELLA 7.8A: RIPARTIZIONE COSTI GAS METANO TRA ACQUA CALDA E RISCALDAMENTO :**

PORTO FATTURA FORNITURA TELERISCALDAMENTO:	A =	€ -	CRITERIO DI RIPARTIZIONE:
Costi afferenti i consumi Teleriscaldamento per RISCALDAMENTO delle unità immobiliari:	$AT = A \times LT / (LAC+LT)$ ovvero: $AT = A - AC$	€ -	-65% AT a "lettura" secondo tabella 7.8B; -35% AT a "millesimi" secondo tabella "C";

siano : **LTi** = LETTURA CONTA-CALORIE IMPIANTO TERMICO ALLOGGIO "i"**LT** = SOMMA DELLE LETTURE DEI CONTA-CALORIE IMPIANTO TERMICO DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI**CF** = TOTALE COSTI FISSI PER LA GESTIONE, LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E PER L'ESERCIZIO DELL'IMPIANTO TERMICO CONDOMINIALE (compresi costi dell'energia elettrica di cui alla precedente Tabella 7.5")**TABELLA 7.8B: RIPARTIZIONE CONSUMI TERMICI PER IL RISCALDAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**

UNITA' IMMOBILIARE:	Letture conta-calorie consumi termici delle singole Unità immobiliari:	TOTALE IMPORTO COSTI DI RISCALDAMENTO UNITA' IMMOBILIARE:			
		IMPORTO COSTI FISSI:	IMPORTO COSTI A CONSUMO:		TOTALE COSTI RISCALDAMENTO UNITA' IMMOBILIARE:
			35% A MILLESIMI	65% A LETTURA	
<b>UNITA' IMM. B:</b>	LTB	$CB = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTB = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTLB = 65\% AT \times LTB / LT$	$CB + CTB + CTLB$
<b>UNITA' IMM. C:</b>	LTC	$CC = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTC = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTLC = 65\% AT \times LTC / LT$	$CC + CTC + CTLC$
<b>UNITA' IMM. 1:</b>	LT1	$C1 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT1 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL1 = 65\% AT \times LT1 / LT$	$C1 + CT1 + CTL1$
<b>UNITA' IMM. 2:</b>	LT2	$C2 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT2 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL2 = 65\% AT \times LT2 / LT$	$C2 + CT2 + CTL2$
<b>UNITA' IMM. 3:</b>	LT3	$C3 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT3 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL3 = 65\% AT \times LT3 / LT$	$C3 + CT3 + CTL3$
<b>UNITA' IMM. 4:</b>	LT4	$C4 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT4 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL4 = 65\% AT \times LT4 / LT$	$C4 + CT4 + CTL4$
<b>UNITA' IMM. 5:</b>	LT5	$C5 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT5 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL5 = 65\% AT \times LT5 / LT$	$C5 + CT5 + CTL5$
<b>UNITA' IMM. 6:</b>	LT6	$C6 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT6 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL6 = 65\% AT \times LT6 / LT$	$C6 + CT6 + CTL6$
<b>UNITA' IMM. 7:</b>	LT7	$C7 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT7 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL7 = 65\% AT \times LT7 / LT$	$C7 + CT7 + CTL7$
<b>UNITA' IMM. 8:</b>	LT8	$C8 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT8 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL8 = 65\% AT \times LT8 / LT$	$C8 + CT8 + CTL8$
<b>UNITA' IMM. 9:</b>	LT9	$C9 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT9 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL9 = 65\% AT \times LT9 / LT$	$C9 + CT9 + CTL9$
<b>UNITA' IMM. 10:</b>	LT10	$C10 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT10 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL9 = 65\% AT \times LT9 / LT$	$C10 + CT10 + CTL10$
<b>UNITA' IMM. 11:</b>	LT11	$C11 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT11 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL11 = 65\% AT \times LT11 / LT$	$C11 + CT11 + CTL11$
<b>UNITA' IMM. 12:</b>	LT12	$C12 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT12 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL12 = 65\% AT \times LT12 / LT$	$C12 + CT12 + CTL12$
<b>UNITA' IMM. 13:</b>	LT13	$C13 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT13 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL13 = 65\% AT \times LT13 / LT$	$C13 + CT13 + CTL13$
<b>UNITA' IMM. 14:</b>	LT14	$C14 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT14 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL14 = 65\% AT \times LT14 / LT$	$C14 + CT14 + CTL14$
<b>UNITA' IMM. 15:</b>	LT15	$C15 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT15 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL15 = 65\% AT \times LT15 / LT$	$C15 + CT15 + CTL15$
<b>UNITA' IMM. 16:</b>	LT16	$C16 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT16 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL16 = 65\% AT \times LT16 / LT$	$C16 + CT16 + CTL16$
<b>UNITA' IMM. 17:</b>	LT17	$C17 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT17 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL17 = 65\% AT \times LT17 / LT$	$C17 + CT17 + CTL17$
<b>UNITA' IMM. 18:</b>	LT18	$C18 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT18 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL18 = 65\% AT \times LT18 / LT$	$C18 + CT18 + CTL18$
<b>UNITA' IMM. 19:</b>	LT19	$C19 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT19 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL19 = 65\% AT \times LT19 / LT$	$C19 + CT19 + CTL19$
<b>UNITA' IMM. 20:</b>	LT20	$C20 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT20 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL20 = 65\% AT \times LT20 / LT$	$C20 + CT20 + CTL20$
<b>UNITA' IMM. 21:</b>	LT21	$C21 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT21 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL21 = 65\% AT \times LT21 / LT$	$C21 + CT21 + CTL21$
<b>UNITA' IMM. 22:</b>	LT22	$C22 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT22 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL22 = 65\% AT \times LT22 / LT$	$C22 + CT22 + CTL22$
<b>UNITA' IMM. 23:</b>	LT23	$C23 = CF \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CT23 = 35\% AT \times \text{Millesimi di TAB "C"}$	$CTL23 = 65\% AT \times LT23 / LT$	$C23 + CT23 + CTL23$
<b>TOTALE:</b>	LT	CF	AT		

**ATTENZIONE:** Tutte le letture LTi, LT, LAC, LC ed LCI sono da intendersi "letture parziali",

*pertanto uguali alla differenza tra le letture finali e quelle iniziali del periodo di riferimento.*

**7.9. Condutture, Tubazioni, Canne e reti di servizi in genere:** Ai sensi del 2° comma dell'art. 1123 del Codice Civile, le spese necessarie per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle condutture o tubazioni di qualsiasi tipo del condominio, saranno ripartite in proporzione all'uso che può farne ciascun condomino.

Parimenti sono ripartite le spese tutte dei pozzetti di ispezione e/o raccolta delle acque bianche del piano comprese le tubazioni di raccolta e smaltimento al collettore.

**7.10. Varie:** le spese per l'installazione e la manutenzione dell'impianto videocitofonico, della buca delle lettere del condominio e per la manutenzione/revisione di tutti quei contatori volumetrici e/o contacalorie volti alla contabilizzazione dei consumi delle singole unità immobiliari, verranno ripartite in parti uguali per ogni unità immobiliare, con esonero delle unità per le quali non è installata (cantine singole, ecc.).

**7.11. Spese a carico esclusivo di ogni condomino:**

Costituiscono spese a diretto ed esclusivo carico di ogni singolo condomino:

- a. le imposte e tasse, i contributi, le multe, i canoni ed ogni altro tributo, sia ordinario che straordinario, che venissero a gravare sui locali di sua proprietà;
- b. le spese di manutenzione della parte interna dei locali di sua proprietà;
- c. le spese per eventuali danni arrecati comunque all'edificio ed ai suoi annessi, sia per fatto proprio, per negligenza o imperizia, sia per fatti dovuti a persone di sua dipendenza o inquilini;
- d. tutte le spese che riguardano l'interesse esclusivo del condomino (utenze private).

Qualora alcuni utenti utilizzassero in modo anomalo od eccessivo un bene comune è data facoltà all'Amministratore, sentito il parere del Consiglio dei Condomini, addebitarne loro il maggior costo.

## **ART.8- OBBLIGHI – FACOLTA' –DIVIETI**

### **Obblighi:**

Tutti i proprietari delle singole unità immobiliari ed i loro aventi causa devono:

- osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche, riportandone tale obbligo negli eventuali atti di alienazione;
- imporre l'osservanza del presente regolamento, le sue modifiche e le delibere di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori e occupanti a qualsiasi titolo, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno;
- mantenere le unità occupate civilmente ed onestamente, osservando le disposizioni dei Regolamenti di Polizia Urbana e d'Igiene del Comune di Torino;
- non disturbare e non turbare la tranquillità dell'immobile in generale direttamente o da parte delle persone della propria famiglia, dipendenti od altro personale di servizio, visitatori, nonché, se studi professionali, dei clienti e fornitori in genere;
- riporre i rifiuti urbani solidi della propria abitazione negli appositi bidoni /contenitori che, a decorrere da quando partirà nel quartiere il servizio di raccolta differenziata "porta a porta",verranno da dislocati nel cortile interno del condominio nella zona predisposta individuata nelle planimetrie allegate. Sarà facoltà dell'Assemblea individuare e deliberare altre destinazioni predisponendo aree diverse;
- chiudere accuratamente, gli ingressi sempre e particolarmente nelle ore notturne;
- comunicare all'amministratore, in caso di prolungata assenza dalla propria unità immobiliare, un recapito di persona di propria fiducia facilmente reperibile in possesso delle chiavi, al fine di poter tempestivamente intervenire nel caso di guasti che potrebbero arrecare danno alle cose comuni o private.

Gli obblighi dei condòmini nei confronti del Condominio e degli altri condòmini, anche per gli argomenti o gli usi impropri non citati, si devono intendere volti a garantire il massimo rispetto reciproco, rivolto non solo alle persone ma anche alle cose ed ai beni di proprietà comune.

Fatto salvo il rispetto delle normative vigenti in materia e l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni necessarie:

**E' permesso:**

- a) cedere in affitto il proprio lotto, restando però sempre in solido con l'inquilino responsabile verso il Condominio circa le inosservanze delle norme del C.C. e di quelle del presente Regolamento. E' comunque obbligo di ciascun condomino assicurarsi, sotto la propria responsabilità, che il locatario sia persona di buona condotta e costume e fare in modo che il medesimo si attenga a tutte le norme indicate nel presente Regolamento.
- b) battere tappeti, materassi ed altre cose, ma soltanto dalle ore 8.30 alle ore 10.30 del mattino e solo dai locali che non si affacciano verso strada,
- c) posizionare sulle facciate esterne in corrispondenza del portone di ingresso e/o nei vani scala in adiacenza dell'ingresso alle unità immobiliari, previo benessere dell'Amministratore e autorizzazione amministrativa comunale se dovuta, targhe pubblicitarie professionali di ridotte dimensioni, esteticamente idonee, con modalità, forma, colore e dimensione conformi a:
  - a. targhe esterne su via: realizzate in ottone della dimensione massima di 60cm x altezza 29cm distanziate dalla facciata con apposite guide o borchie e disposte in conformità alla planimetria allegata a sinistra e a destra del portone carraio con ordine di realizzazione progressivo in conformità alle numerazioni di targa della planimetria stessa.
  - b. targhe interne al vano scala: realizzate in ottone poste a sinistra e/o destra del portoncino di ingresso all'unità ad una altezza compresa tra 130 cm e 220 cm da terra.
- d) installare lungo i balconi lato cortile verande o tende parasole. Queste dovranno essere del medesimo tipo, foggia e colore ed applicate con gli stessi sistemi e meccanismi, deliberato dall'assemblea ed autorizzato dall'Amministrazione Comunale se necessaria. Il tipo potrà essere scorrevole su rotaia o a pantografo purché identico per tutti i Condomini, secondo un progetto o tipologia, colore e fantasia approvato dall'Assemblea e depositato presso l'Amministratore. Progetto che tutti i condomini dovranno specificatamente e puntualmente rispettare pena l'obbligo della rimozione.
- e) I proprietari dei sottotetti mansardati potranno montare, sulla porzione di tetto loro sovrastante, finestre a bilico tipo Velux, realizzare abbaini, montare canne fumarie e/o di esalazione di gas o vapori, il tutto previa autorizzazione amministrativa comunale se necessaria e semplice comunicazione formale all'Amministratore; il tutto purché la tipologia, i materiali, l'architettura ed il colore siano uniformi tra loro e per tutti conformi alle rispettive opere già esistenti, fermo restando loro ogni responsabilità sui lavori eseguiti con relativi oneri di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.
- f) Posizionare vasi, o mobiletti di modeste dimensioni e comunque di altezza inferiore ai parapetti e ringhiere;
- g) Installare impianti di climatizzazione estiva/invernale posizionando le unità "motocondensanti" all'interno degli appositi spazi ed armadi grigliati predisposti per ciascuna unità immobiliare.

**E' vietato:**

- h) destinare le unità immobiliari del condominio ad uso pensioni, locande, alberghi, sanatori, sale da ballo, ambulatori di malattie infettive, sedi di circoli ricreativi, associazioni sindacali, luoghi di culto, case di appuntamento; adibirli a scopi immorali ed illeciti; far comunque uso dei locali in modo contrario alla serenità ed al buon nome della casa, o produrre suoni o rumori molesti;
- i) far passare cani ed altri animali nei passaggi comuni, nelle scale ed in qualunque spazio comune, se non tenuti al guinzaglio; dovrà essere impedito loro di sporcare le scale e gli spazi comuni in genere. I contravventori saranno obbligati dall'Amministrazione ad allontanare gli animali dallo stabile, ivi compresi i cani che arrechino disturbo con il loro abbaiare;
- j) eseguire nei locali di proprietà lavori ed installazioni che possono interessare le strutture portanti del fabbricato (pilastri e solai), fatto salvo quanto regolamentato nel successivo articolo 10;
- k) eseguire all'esterno del fabbricato qualunque opera in variante che possa alterare l'estetica, arrecare danni o molestie, impedire la libera visuale, ecc..., sotto pena di ripristino e rifusione dei danni da parte

del trasgressore. Le opere di manutenzione di rifacimento o di modifiche di parti esterne (quali ringhiere, serramenti, sportelli/armadi tecnici, ecc.), andranno eseguite nel rispetto delle tipologie esistenti e comunque previo ottenimento di permessi comunali, ove richiesto, e approvazione dell'assemblea condominiale. Tali opere potranno essere eseguite esclusivamente dal Condominio con addebito ai singoli condomini.

- l) occupare i locali comuni, come passaggi, androne, cortile, scale, anche per breve tempo (salvo l'eventuale carico e scarico dei materiali) in qualunque modo e per qualsiasi scopo; dovendo tenere predetti locali sempre liberi e sgomberi. L'occupazione temporanea di tali spazi potrà essere consentita in via eccezionale e su esplicita autorizzazione dell'Amministratore quando si debbono eseguire lavori nei locali di proprietà dei singoli Condomini. In tale caso l'occupazione dovrà essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessari al compimento dei lavori e non potrà comunque impedire l'uso delle parti comuni medesime da parte di altri Condomini.
- m) suonare o far rumore prima delle ore otto e dopo le ore ventidue;
- n) spaccare o rompere qualsiasi cosa negli alloggi, nelle scale, nei corridoi, sui terrazzi e sui balconi;
- o) lucidare con cera le scale ed i pianerottoli e depositare vasi di fiori sugli stessi anche temporaneamente;
- p) bagnare fiori provocando stitlicidio e, scopando i balconi, buttare polvere o rifiuti all'esterno sui piani sottostanti; posizionare vasi al di fuori della ringhiera .
- q) disfarsi dei residui od oggetti inutilizzati se non sistemandoli negli appositi contenitori;
- r) arrecare danni o apporre iscrizioni sui muri esterni, su quelli dell'androne, sui balconi, finestre ecc..;
- s) apporre insegne ed iscrizioni di qualunque tipo e natura, fatto salvo quanto consentito al punto "c" precedente, e di regola installare qualunque insegna di tipo verticale o sul tetto del fabbricato, come ogni cartellonistica pubblicitaria, restando facoltà dell'Assemblea deliberare diversamente con la maggioranza di prima convocazione;
- t) effettuare qualunque tipo di sopraelevazione dell'edificio, così come ampliamenti o variazioni ai corpi di fabbrica attuali che comportino qualsiasi modifica alla superficie coperta, alla volumetria o alla sagoma o forma dell'edificio, in modo da salvaguardare il rispetto dello stato originario dell'immobile senza variarne le proporzioni.
- u) manomettere gli impianti, idrico, del gas, termico e di scarico delle acque bianche o nere ecc., posti nell'interno delle porzioni immobiliari;
- v) manomettere o rendere inefficaci o inefficienti i contatori volumetrici ed i contabilizzatori di calorie dell'impianto termico, posti all'interno degli "armadi di contabilizzazione" nel vano scala condominiale;
- w) erigere costruzioni di ogni tipo o altre sovrastrutture, anche se a carattere provvisorio, su cortile e balconi fatto salvo quanto permesso per tende, verande e sottotetti mansardati, essendo comunque sempre vietate tende di tipo invernale.
- x) tenere armadietti di qualsiasi tipo sui balconi e terrazzi, essendo solamente ammessi armadietti esterni nei terrazzi quando questi non risultino visibili dall'esterno;
- y) fatto salvo quanto previsto nel precedente punto "e" e nell'ultimo comma dell'articolo 5, è vietato usare le pareti esterne ed il tetto per fissare o appoggiare macchine e/o apparecchiature di qualunque tipo o natura. Gli eventuali scambiatori di calore, macchine e tubazioni degli impianti di condizionamento poste all'esterno dovranno essere installate secondo quanto consentito e regolamentato ai precedenti punto "g" ed ultimi due commi articolo 5.
- z) eseguire opere esterne ai locali, anche se di tinteggiatura, senza aver ottenuto preventivamente il nulla-osta dell'Amministratore;
- aa) introdurre, parcheggiare, lavare, sostare nelle parti comuni con qualsiasi tipo di auto o mezzo sia esso manuale che a motore. L'accesso con automezzi nel passo carraio e nel cortile è consentito per le sole operazioni di carico e scarico e solo per il tempo strettamente necessario a detta operazione;
- bb) installare, all'esterno delle abitazioni, sul tetto e/o sui balconi parabole satellitari o altri apparati supplementari per la captazione singola di reti televisive pubbliche o private. Allo scopo dovrà essere utilizzato l'impianto condominiale di antenna Tv centralizzata, allacciando gli apparecchi di ricezione esclusivamente a detto impianto.

### **Sgombero neve**

Fatte salve diverse disposizioni emanate dalla Amministrazione Comunale, la neve rimossa da cortili o altri luoghi privati non deve, in alcun caso, essere sparsa e accumulata sul suolo pubblico.

I proprietari o gli amministratori o i conduttori di stabili a qualunque scopo destinati devono provvedere a che siano tempestivamente rimossi i ghiaccioli formati sulle grondaie, sui balconi o terrazzi, o su altre sporgenze, nonché tutti i blocchi di neve o di ghiaccio aggettanti, per scivolamento oltre il filo delle gronde o da balconi, terrazzi od altre sporgenze, su marciapiedi pubblici e cortili privati, onde evitare pregiudizi alla sicurezza di persone e cose.

I canali di gronda ed i tubi di discesa delle acque meteoriche debbono essere sempre mantenuti in perfetto stato di efficienza.

E' fatto obbligo ai proprietari o amministratori o conduttori di stabili a qualunque scopo destinati di segnalare tempestivamente qualsiasi pericolo con transennamenti opportunamente disposti.

### **ART.9 - INNOVAZIONI**

Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modifiche alle cose comuni, di cui all'art. 1102 del c.c., non preventivamente consentite dall'assemblea.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed il risarcimento dei danni.

L'assemblea del Condominio può deliberare innovazioni dirette al miglioramento dell'uso e del godimento delle cose comuni, osservando le norme dettate in proposito dal vigente Codice Civile.

Quindi i Condomini possono disporre di tutte le innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più comodo delle cose comuni, purché autorizzate dalle deliberazioni dell'Assemblea del Condominio, approvate con numero di voti superiori alla metà dei Condomini ed ai 2/3 (due terzi) del valore dell'edificio.

Sono tassativamente vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità e sicurezza dei fabbricati, che ne alterino il decoro architettonico, che siano in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale in vigore o che rendano alcune parti degli stabili inservibili al godimento o all'uso.

Per le innovazioni gravose o voluttuarie, valgono le disposizioni contenute nell'art. 1121 c.c.

Se l'innovazione comporta una spesa molto gravosa od abbia carattere voluttuario e consista in opere suscettibili di utilizzazione separata, i Condomini che non intendano trarne vantaggio, sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione stessa non è consentita salvo che la maggioranza dei Condomini che la ha deliberata ed accettata, intenda accollarsi integralmente la spesa. I condomini astenuti possono partecipare ai vantaggi dell'innovazione in qualunque tempo, purché contribuiscano sia nelle spese di esecuzione sia alla relativa manutenzione.

In ogni caso se le innovazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse potranno usufruire anche gli altri condomini: in tale caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che le usino coi criteri stabiliti dal 2° comma dell'art. 1123 c.c.

La deliberazione con la quale si nega il consenso di cui ai commi precedenti, deve essere motivata e contro di essa l'interessato può ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

### **ART.10 - ISPEZIONI E LAVORI NELLE SINGOLE PROPRIETA'**

Ciascun condomino ha l'obbligo di eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni, la cui mancata attuazione danneggi o possa danneggiare altri condomini, nonché la sicurezza, la stabilità ed il decoro della casa.

I condòmini che intendono eseguire nei locali di loro proprietà lavori ed installazioni che possono interessare strutture portanti della casa ovvero coinvolgere la stabilità o l'estetica, dovranno conseguire la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale e susseguente autorizzazione municipale con relativa pratica comunale, la quale potrà prescrivere contestualmente la prestazione di idoneo deposito cauzionale a garanzia delle prescrizioni in merito formulate.

Pertanto:

- Nessun Condomino può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.
- Qualsiasi lavoro che un Condomino voglia fare dovrà comunque essere segnalato all'Amministratore del Condominio, che nel caso potrà anche valersi del parere e della sorveglianza di un tecnico, per assicurarsi che si tratti di lavori la cui esecuzione non possa pregiudicare la stabilità di qualsiasi parte dell'edificio o possa ledere parti comuni.

- Ogni Condomino risponderà dei guasti o danni arrecati per negligenza o imprudenza, per suo fatto o colpa come per fatto o colpa di suoi dipendenti o appaltanti o esecutori di lavori, in genere di tutte le persone delle quali egli abbia a rispondere.
- Sono vietati lavori volti alla trasformazione d'uso (salvo quanto consentito dagli articoli precedenti) sia delle unità immobiliari, sia dei singoli locali formanti l'immobile.
- E' vietato eseguire opere o fare varianti all'immobile, anche all'interno dei singoli alloggi, che possano danneggiare la stabilità, l'estetica, l'isolamento sia termico sia acustico od arrecare comunque molestia o danni diretti o indiretti. In ogni caso occorrerà la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministratore, il quale autorizzerà pure l'apposizione di ponteggi, steccati, impalcature necessarie per i lavori allo stabile o alle sue porzioni.
- Nel caso di danni per opere, anche se debitamente autorizzate, la riparazione sarà a carico del Condomino che ha fatto eseguire le opere stesse.

Nessun condomino può opporsi o pretendere indennizzi qualora il proprio locale di deposito e/o la propria cantina siano in qualunque tempo, attraversate da condutture elettriche, telefoniche, cavi, tubazioni d'acqua e di fognatura quali e quante le Società erogatrici dovessero collocare nei livelli interrati per effettuare le modifiche o potenziamenti delle reti di distribuzione generali di tali servizi.

### **ART.11 – OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO**

Il condomino subentrante nella proprietà oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice (solidarietà con il predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso ed il precedente) e' tenuto a comunicare immediatamente e per iscritto all'Amministratore le proprie generalità e il domicilio.

L'alienazione, l'ipoteca, il sequestro di un piano o di singola unità immobiliare o frazione di questa, si estende di diritto alla quota spettante sulle parti comuni al detto piano, singola unità immobiliare o frazione di questa.

L'Amministratore ha facoltà d'accesso in tutti i locali dello stabile, per le visite e le riparazioni d'interesse generale e per accertarsi del funzionamento degli impianti comuni.

A richiesta dell'Amministratore, il condomino deve consentire che nell'interno dei locali si possa procedere, con i dovuti riguardi, ad ispezioni, ed esecuzioni di lavori od opere che si dovessero eseguire sulle parti comuni, nell'interesse della generalità dell'edificio o dei singoli condomini salvo il ripristino a perfetta regola d'arte.

L'ispezione deve essere consentita anche allo scopo di accertare lavori, la cui esecuzione è di spettanza del singolo condomino e questi non l'abbia ancora eseguita o si rifiuti di eseguirla.

Le norme impartite dall'Amministrazione, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i Condomini salvo il ricorso all'Assemblea da parte del Condomino che si ritenga leso.

Le spese per i danni, di qualsiasi natura provocate da un Condomino o suo avente causa, saranno a carico del Condomino che li ha provocati.

### **ART.12 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Sino all'avvenuto completamento dei lotti immobiliari costituenti il complesso edilizio residenziale, il presente Regolamento, la numerazione dei lotti e relativi riparti millesimali, nonché gli allegati planimetrici sono suscettibili di variazione e rettifiche che saranno predisposte e definite dalla Società Mosso & Caristo s.r.l. con sede in Torino, Largo Brescia n. 51 o suoi aventi causa e recepite nel presente Regolamento senza eccezioni di sorta.

La Società Mosso & Caristo s.r.l. potrà, inoltre, integrare il presente Regolamento con ulteriori riparti millesimali di partecipazione alle spese di gestione e/o manutenzione, apportarvi tutte le clausole, rettifiche integrazioni e varianti che ritenga opportune o semplicemente utili per la migliore e più funzionale gestione del complesso edilizio, impregiudicato il rispetto delle singole proprietà private.

In considerazione della vendita frazionata dell'immobile e fino all'avvenuto completamento dei lotti immobiliari costituenti il condominio, le spese condominiali di cui ai punti 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9 e 7.10 del presente regolamento di competenza delle unità immobiliari rimaste a carico della società Mosso & Caristo srl venditrice, in quanto non ultimate, invendute e non utilizzate nemmeno saltuariamente, godranno di un regime transitorio agevolato con riduzione delle stesse del 50% fino alla data di prima occupazione (trattandosi di spese strettamente legate all'utilizzo dell'immobile).

Restano escluse da detta agevolazione le spese di carattere generale di cui al punto 7.3 dell'articolo 7 del presente regolamento.

I condomini hanno l'obbligo di usare i locali nel migliore dei modi ed in conformità delle leggi, usi, consuetudini locali e con l'osservanza del presente Regolamento.

Ciascun condomino, agli effetti dell'uso dei locali di sua proprietà, è tenuto a rispettare e a far rispettare dai suoi inquilini o aventi causa, il Regolamento degli Inquilini per le case di civile abitazione in vigore e le norme contenute nel presente Regolamento.

Ciascun condomino è responsabile di qualsiasi danno o guasto arrecato al fabbricato non solo per fatto proprio ma anche per negligenza, imperizia, imprudenza od altro delle persone da lui dipendenti, conviventi o affittuarie.

Ogni condomino ha l'obbligo di notificare all'Amministratore il proprio domicilio, qualora non occupi i locali di sua proprietà. Parimenti ha l'obbligo di notificargli le generalità del suo inquilino e di provvedere tempestivamente alle successive variazioni.

In caso di trasferimento della proprietà il condomino dovrà:

- comunicare all'Amministratore il suo nuovo domicilio, le generalità e il domicilio del nuovo proprietario;
- imporre al nuovo proprietario, sull'atto notarile di trasferimento, l'osservanza delle norme del presente Regolamento di Condominio, che dovrà essere espressamente richiamato;
- provvedere al pagamento, nelle mani dell'Amministratore, del saldo degli eventuali scoperti di gestione e di ammortamento a lui relativi;
- trasferire al nuovo proprietario le quote dei fondi di riserva e di ammortamento a suo nome.

### **ART.13 - ASSICURAZIONE**

Il fabbricato dovrà essere assicurato a cura dell'amministrazione, con polizza globale fabbricati, contro tutti i rischi previsti dalla stessa. A tale obbligo nessun condomino potrà sottrarsi. Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio conseguente a speciali destinazioni date a una o più unità immobiliari rimane totalmente a carico dei rispettivi condòmini.

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione degli edifici o di alcuna delle sue parti, tutti i condòmini dovranno concorrere, secondo i criteri dinanzi stabiliti per ciascuna delle parti stesse, a integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni e particolari. Un perito scelto dall'assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire proporzionalmente, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità e la misura dei contributi nella integrazione della spesa.

L'eventuale definitiva eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita tra i partecipanti con i medesimi criteri.

### **ART.14 - ORGANI DEL CONDOMINIO**

Sono organi di amministrazione e rappresentanza del Condominio:

- l'Amministratore;
- il Consiglio dei condòmini;
- l'Assemblea.

## **ART.15 - DELL'AMMINISTRATORE**

L'Amministratore è nominato inizialmente dalla Società Mosso & Caristo s.r.l. con una durata della carica di due anni. Decorso detto termine la nomina dell'Amministratore passa all'assemblea (ai sensi dell'art.1136 del Codice Civile) che lo sceglie di preferenza fra tecnici aventi una opportuna qualificazione professionale ovvero che siano in possesso di riconosciute capacità ed esperienza in materia.

Egli dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualsiasi momento dall'Assemblea con la maggioranza di Legge (art.1129); in tal caso l'Assemblea medesima deve sostituirlo entro dieci giorni dalla revoca. L'Amministratore può farsi coadiuvare, ivi compresa la partecipazione alle assemblee, da persone di sua fiducia, ma sotto la sua piena responsabilità.

L'Amministratore dimissionario, revocato o cessato ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione.

In caso di dimissioni, revoca o cessazione dell'incarico, l'amministratore resterà in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina di un nuovo amministratore, al quale dovrà consegnare tutta la documentazione contabile e amministrativa relativa al condominio.

L'Amministratore può essere revocato dal Giudice, su ricorso di ciascun condomino, se entro tre mesi dalla scadenza del suo mandato non ha reso conto della sua gestione ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

## **ART.16 - ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE**

L'Amministratore ha le attribuzioni riconosciute dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia.

### L'Amministratore:

- a) compila il rendiconto annuale alla fine di ogni esercizio con lo stato di riparto da sottoporre all'Assemblea;
- b) compila il preventivo delle spese ordinarie di acqua, illuminazione dell'edificio, licenze per gli ascensori ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio. Compila il preventivo delle spese correnti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti nel presente Regolamento. Tale progetto è sottoposto all'esame dell'Assemblea dei condòmini, e ciascun condomino è tenuto a versare la sua quota anticipata del contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione da depositarsi su specifico conto corrente bancario, salvo diverse modalità stabilite dall'Assemblea. Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese che non siano state riconosciute dall'Assemblea o da provvedimento dell'autorità giudiziaria;
- c) sentito il Consiglio dei condòmini, l'Amministratore potrà ordinare lavori o spese necessarie e urgenti, purché immediatamente convochi l'assemblea per ottenere la ratifica. L'Amministratore invece non potrà eseguire spese voluttuarie per qualsiasi valore senza previa autorizzazione dell'Assemblea.
- d) esegue le deliberazioni dell'Assemblea dei condòmini e cura l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- e) disciplina l'uso delle cose comuni e le prestazioni di servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- f) riscuote i contributi ed eroga le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria della parte comune;
- g) compie gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni degli edifici;
- h) rappresenta il Condominio in ogni vertenza che fosse per insorgere contro terzi, con l'obbligo di chiedere il parere in merito al Consiglio dei condòmini;
- i) tiene aggiornati gli atti ed i documenti del Condominio;
- j) convoca l'assemblea ordinaria annuale e l'assemblea straordinaria ogni qualvolta che egli ed il Consiglio dei condòmini lo reputino necessario;
- k) istituisce e/o mantiene un conto corrente bancario o postale, presso una banca locale o posta locale a sua scelta, sul quale ogni condomino verserà la quota relativa alle spese e dal quale l'Amministratore preleva somme necessarie per le spese condominiali. Gli interessi di detto deposito vanno a beneficio dei condòmini, e le spese del succitato conto corrente sono a carico dei condòmini;

- l) ha la firma di rappresentanza legale del condominio in giudizio e nei confronti dei condòmini e dei terzi a norma del Codice Civile;
- m) può chiedere il versamento anticipato di una quota per le spese di straordinaria manutenzione;
- n) provvede all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla comunicazione delle deliberazioni dell'Assemblea ai condòmini assenti, nei casi previsti dalla legge, nonché ad assicurare l'osservanza del presente Regolamento;
- o) provvede a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra condòmini;
- p) provvede alla riscossione dei contributi, delle indennità di assicurazione, al pagamento delle spese alle rispettive scadenze.
- q) Allo scopo di garantire l'osservanza del presente regolamento, cura le comunicazioni con i condòmini mediante affissioni in bacheca all'uopo da egli predisposta

I morosi potranno essere chiamati in giudizio per risarcire tutte ed indistintamente le spese ed i danni che per la loro inadempienza fossero derivati e ciò senza pregiudizio degli interessi legali e della penale del 2% per ogni mese e frazione di mese che decorreranno dalla data del mancato versamento delle somme dovute.

La ripartizione delle spese si farà entro e non oltre i tre mesi successivi dalla chiusura dell'esercizio finanziario e la liquidazione entro i quindici giorni dall'Assemblea di condominio che approva la ripartizione.

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni che per migliore godimento debbano essere utilizzati per turni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento.

Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condòmini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del condominio che si ritenga leso.

Tutti i reclami relativi all'uso delle cose comuni, devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

L'Amministratore deve tenere aggiornati:

- a) i verbali dell'assemblea;
- b) il libro cassa e prima nota;
- c) un libro mastro ove sarà aperto un conto per ciascun condominio, nel quale dovrà risultare la posizione di "dare" o "avere" del medesimo;
- d) un elenco dei proprietari con le loro generalità e la indicazione del domicilio e della residenza, qualora non abbiano abituale dimora nello stabile;
- e) gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino;
- f) una planimetria dell'intero stabile;
- g) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Per provvedere alle spese della gestione annuale, ordinaria, deve essere costituito un fondo comune, mediante contributo.

Per provvedere alle spese di straordinaria amministrazione ed altre esigenze prevedibili ed imprevedibili può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedenti il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

I capitali accantonati nel suddetto fondo devono essere depositati in libretto o conto intestato al condominio, presso un Istituto di Credito scelto dall'Assemblea.

I prelevamenti dal fondo verranno fatti dall'Amministratore solo in quanto autorizzato dall'Assemblea.

L'Amministratore però potrà prelevare, senza autorizzazione dell'Assemblea, dal fondo di riserva solo nell'ipotesi di cui all'art. 1135, ultimo comma c.c.

## **ART.17 - RIPARAZIONI NECESSARIE**

Qualora l'amministratore rifiuti di eseguire a richiesta di un condòmino riparazioni ritenute da questi necessarie alle cose comuni o non vi provveda entro venti giorni dalla richiesta, il condòmino può richiedere

la convocazione dell'Assemblea e ottenere una decisione della maggioranza in merito all'esecuzione delle riparazioni.

### **ART.18 - CHIUSURA FINANZIARIA E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE**

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 GIUGNO.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini non versate entro quindici giorni da quello dell'Assemblea per gli intervenuti o dal ricevimento della comunicazione dell'Amministratore per gli assenti, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari al tasso applicato dalle banche per prestiti a breve termine .

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo per le spese inerenti alle parti comuni e spese generali di amministrazione.

In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre l'Amministratore ha facoltà, trascorsi quindici giorni all'intimazione di un'ultima diffida a mezzo raccomandata, di sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

### **ART.19 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI**

Il consiglio dei condomini è composto da tre condomini e dura in carica un anno.

Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore.

Il consiglio dei condomini esercita altresì il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e ne riferisce motivatamente all'Assemblea.

Esso sostituisce l'amministratore nel caso di una sua assenza o impossibilità temporanea.

Laddove il presente regolamento richieda il parere preventivo del consiglio o quando l'assemblea abbia demandato alcuna specifica sua funzione a una commissione all'uopo nominata, saranno validi i pareri o la decisione della maggioranza dei componenti.

### **ART.20 - ASSEMBLEA E SUA CONVOCAZIONE**

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre novanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e, in via straordinaria, quando l'amministratore lo reputi necessario, o ne abbia avuta richiesta scritta o motivata da almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascuno dei condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art.67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile), a mezzo di lettera raccomandata da rimettersi alla posta almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (non compreso nel computo dei giorni quello della data di rimessa alla posta); con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano.

Nel caso che l'unità appartenga in modo indiviso a più persone, l'avviso è validamente notificato ad una qualunque di loro, salva espressa individuazione da parte dei comproprietari.

L'avviso è validamente notificato al precedente proprietario di un'unità immobiliare ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'art. 12 oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato, a mezzo sempre di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'amministrazione gli estremi dell'anno di acquisto, la sua residenza o domicilio.

L'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno e ora dell'adunanza in prima convocazione, della materia da discutersi all'ordine del giorno, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art.1136 del Codice Civile.

In mancanza dell'Amministratore, l'assemblea può essere convocata da un consigliere o da ogni condomino e altresì a iniziativa del presidente dell'associazione della proprietà edilizia.

La validità della costituzione dell'Assemblea, ai sensi dell' art. 1136 del c.c., si accerta al principio dell'adunanza e, in prima convocazione, risulta raggiunta quando siano presenti o rappresentati i condomini che costituiscono i due terzi del valore dell'edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio:

- le deliberazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

L'Assemblea in seconda convocazione dovrà essere effettuata non prima del giorno successivo a quello della prima convocazione ed in ogni caso non oltre dieci giorni dopo la prima convocazione:

- le deliberazioni saranno valide se riporteranno un numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio ed almeno un terzo dei condomini.

Le deliberazioni concernenti la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive il cui oggetto esorbiti dalle attribuzioni conferite dalla legge all'Amministratore, nonché le deliberazioni concernenti la ricostruzione dell'edificio o ripartizione straordinaria di notevole entità, devono riportare comunque la maggioranza stabilita per l'Assemblea in prima convocazione.

Le deliberazioni che hanno per oggetto innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, devono riportare la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., 5° comma, e cioè la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

Oltre a quanto sopra, l'assemblea ordinaria del Condominio provvede:

- alla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore e ne stabilisce la retribuzione per il periodo fissato per la carica;
- all'approvazione del preventivo delle spese, per la nuova gestione;
- all'approvazione del rendiconto consuntivo annuale presentato dall'Amministratore, a dirimere le eventuali controversie ed all'impiego dell'eventuale somma residua dalla precedente gestione;
- alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- è data facoltà all'Assemblea di costituire un fondo di ammortamento per la sostituzione o manutenzione straordinaria dell'impianto dei pannelli solari, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari in relazione ai consumi di acqua calda sanitaria, così come misurati dal contabilizzatore digitale relativo a ciascuna unità abitativa; l'amministrazione di detto fondo deve essere tenuta distinta da quella delle spese correnti. I capitali accantonati devono essere depositati in un libretto di risparmio o conto corrente vincolato intestato al Condominio presso l'istituto di credito scelto dall'Assemblea. I prelevamenti non potranno effettuarsi se non con le firme dell'Amministratore e di un Condomino all'uopo delegato dall'Assemblea.
- alla discussione ed alla deliberazione su ogni altro argomento che sia stato all'ordine del giorno;
- sulle eventuali modifiche al regolamento di condominio;
- su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose e dei servizi comuni.

L'Amministratore contestualmente alla convocazione dell'Assemblea deve mettere a disposizione dei condomini, presso di sé e fino al giorno antecedente a quello fissato per la prima convocazione, tutti i libri e documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione chiusa e del bilancio preventivo.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea, a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione con le modalità previste dall'art. 1137 del c.c., 2° comma.

Le deliberazioni dell'Assemblea, divenute definitive, vincolano, oltre che tutti i condomini anche gli affittuari dei condomini stessi, per la parte che li riguarda.

## **ART.21 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA**

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, sia pure estranea al condominio, che non sia però conduttrice di unità immobiliari nel caseggiato, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Ogni partecipante non potrà avere più di tre deleghe.

L'Amministratore potrà avere un massimo di tre deleghe su argomenti che non comportino conflitto di interessi.

La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce e per la trattazione delle pratiche portate al relativo ordine dei giorni.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte di condòmini, e sempre che essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali; le maggioranze richieste per la validità della convocazione, come per la validità delle deliberazioni, dovranno essere riferite alla totalità dei soli interessati.

Della convocazione sarà data comunque notizia a tutti i condòmini. I singoli condòmini devono astenersi pertanto dal partecipare alle deliberazioni aventi per oggetto cose o servizi a cui non abbiano interesse, o che riguardino rapporti di fornitura o lavoro tra esse ed il condominio.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno dei condòmini presenti al momento della costituzione successivamente si sia venuto ad assentare.

## **ART.22 - SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA E REDAZIONE DEL VERBALE**

L'assemblea sceglie tra i presenti condòmini o loro delegati una persona alla quale conferire le funzioni di presidente e altra che funga da segretario.

Il presidente dirige con equilibrio ed imparzialità lo svolgimento della discussione, non può e non deve prendere alcun provvedimento, che resta sempre riservato all'assemblea.

Il segretario cura la trascrizione del verbale nell'apposito registro e lo sottopone alla firma del Presidente, dell'Amministratore e di sé stesso.

Le funzioni di presidente e segretario, tranne che per quanto riguarda la stesura del verbale, si esauriscono con la chiusura dell'assemblea.

Il verbale deve contenere:

- a) l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio;
- c) il cognome o nome dei condòmini intervenuti o rappresentati, con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- d) l'indicazione del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- e) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna;
- f) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Le deliberazioni prese dall'assemblea dei condòmini sono obbligatorie per tutti i partecipanti al condominio.

Contro eventuali deliberazioni contrarie alla legge ed al Regolamento di condominio, il condòmino dissenziente può far ricorso all'autorità giudiziaria. Il ricorso deve essere presentato sotto pena di decadenza nei termini previsti dall'art.1137 del Codice Civile.

Qualora l'assemblea dei condòmini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il condòmino dissenziente, con atto notificato all'Amministratore può separare la propria responsabilità in ordine alla conseguenza della lite, per il caso di soccombenza.

L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condòmino ha avuto notizia della deliberazione. Il condòmino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

### **ART.23 - COMUNICAZIONI DELLE DELIBERAZIONI AI CONDOMINI**

A tutti gli effetti, l'Amministratore provvederà ad inviare a mezzo lettera raccomandata ai condòmini assenti, entro trenta giorni dalla data dell'assemblea, copia o un estratto del verbale dal quale ultimo emerga la sostanza delle deliberazioni adottate.

Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condòmini assenti a norma del presente Regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese esclusive di questi. A carico dei condòmini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di altra assemblea resasi necessaria per la diserzione di assemblea precedente.

### **ART.24 - DISPOSIZIONE GENERALE**

Il presente Regolamento e le successive modifiche ed aggiunte che potranno essere disposte dall'Assemblea del Condominio sono obbligatorie per tutti i condòmini, i quali si vincolano per sé, loro eredi ed aventi causa a rispettare ed a far rispettare in ogni sua parte la presente convenzione.

Il presente Regolamento vincola tutti coloro che, a qualunque titolo, posseggano o possederanno parti del complesso immobiliare di cui al titolo.

Per eventuali modifiche ed aggiornamenti del Regolamento medesimo, varranno le vigenti disposizioni di legge e successive modifiche in materia.

Il Regolamento di condominio, in quanto vincolante delle singole unità immobiliari dello stabile, dovrà essere sempre richiamato in ogni contratto di acquisto, di successivo trasferimento della proprietà o di qualunque diritto reale di godimento nonché di locazione delle singole unità.

Deve quindi intendersi accettato da ogni acquirente e conduttore senza eccezioni o modifiche di sorta. Per tutto ciò che non è espressamente previsto o precisato nel presente Regolamento di condominio valgono le vigenti disposizioni di legge.

### **ART.25 - RINVIO**

Per quanto non previsto, valgono le norme del Codice Civile in materia di servitù, comunione e condominio e le altre norme di legge in materia.

### **ART. 26 - TABELLE CONDOMINIALI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

Con richiamo alla normativa di cui in precedenza, le tabelle condominiali inerenti la ripartizione delle spese fra i partecipanti al Condominio, sono quelle riportate in allegato. I criteri che hanno presieduto alla loro compilazione sono quelli sanciti dal vigente Codice Civile in materia di Condominio negli edifici, integrati alla valutazione di fatto delle singole unità immobiliari costituenti il Condominio medesimo. Ciascun condomino, all'atto dell'assunzione della proprietà dichiara di condividere la valutazione di cui sopra e di accettare l'avvenuta ripartizione millesimale in ogni sua parte.

ALLEGATI:

- Planimetrie in scala 1:200 delle piante di tutti i piani (tav. 1-2-3-4-5-6-7)
- Planimetria targhe esterne

# **TABELLE CONDOMINIO CORSO REGIO PARCO 154**

**TABELLA MM. GENERALI**

<b>LOTTI</b>	<b>TAB. A</b>
<b>B</b>	36
<b>C</b>	31
<b>1</b>	28
<b>2</b>	44
<b>3</b>	28
<b>4</b>	30
<b>5</b>	29
<b>6</b>	40
<b>7</b>	44
<b>8</b>	36
<b>9</b>	33
<b>10</b>	53
<b>11</b>	60
<b>12</b>	30
<b>13</b>	32
<b>14</b>	31
<b>15</b>	42
<b>16</b>	48
<b>17</b>	38
<b>18</b>	35
<b>19</b>	55
<b>20</b>	62
<b>21</b>	58
<b>22</b>	27
<b>23</b>	50
<b>TOTALE</b>	<b>1000,00</b>

**TABELLA MM. ASCENSORE**

<b>LOTTI</b>	<b>TAB. B</b>
<b>B</b>	13
<b>C</b>	11
<b>1</b>	12
<b>2</b>	17
<b>3</b>	18
<b>4</b>	20
<b>5</b>	19
<b>6</b>	27
<b>7</b>	29
<b>8</b>	33
<b>9</b>	31
<b>10</b>	49
<b>11</b>	55
<b>12</b>	34
<b>13</b>	36
<b>14</b>	35
<b>15</b>	47
<b>16</b>	54
<b>17</b>	50
<b>18</b>	47
<b>19</b>	73
<b>20</b>	82
<b>21</b>	90
<b>22</b>	41
<b>23</b>	77
<b>TOTALE</b>	<b>1000,00</b>

**TABELLA MM. RISCALDAMENTO**

<b>LOTTI</b>	<b>TAB. C</b>
<b>B</b>	45
<b>C</b>	41
<b>1</b>	31
<b>2</b>	46
<b>3</b>	28
<b>4</b>	30
<b>5</b>	30
<b>6</b>	39
<b>7</b>	46
<b>8</b>	33
<b>9</b>	33
<b>10</b>	43
<b>11</b>	60
<b>12</b>	28
<b>13</b>	30
<b>14</b>	30
<b>15</b>	39
<b>16</b>	46
<b>17</b>	33
<b>18</b>	33
<b>19</b>	43
<b>20</b>	60
<b>21</b>	69
<b>22</b>	29
<b>23</b>	55
<b>TOTALE</b>	<b>1000,00</b>