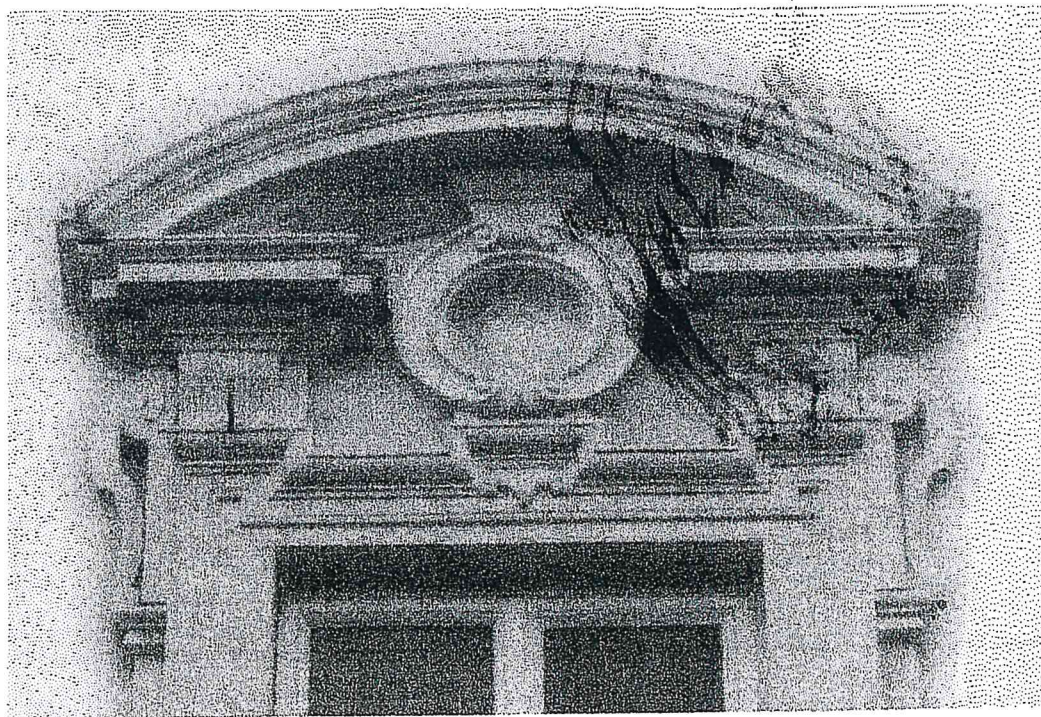


Complesso immobiliare "Palazzo Graneri"
Via Bogino 7 - 9 - 11, Torino

REGOLAMENTO



Torino, 1 luglio 1998

Articolo 1) - OGGETTO

Oggetto del presente regolamento è il complesso immobiliare sito in Torino, Via Bogino numeri 7-9-11, costituito da terreno distinto nella vecchia mappa terreni (scala 1:750) al foglio 213 n.ri 8-12-84 parte e nella nuova mappa terreni (scala 1:1000) al foglio 1280 n.ri 62 e 63 parte, con entrostanti fabbricati denominati:

- **fabbricato 1:** con accesso dal civico numero 9 di Via Bogino, composto da due corpi di cui uno, risultante da restauro e risanamento conservativo, costituito da otto livelli, oltre al piano terreno e al piano interrato, più parziale infernotti e l'altro, di nuova costruzione, costituito da due livelli oltre al piano terreno.

- **fabbricato 2:** costituito da fabbricato a sei piani interrati di cui il primo destinato a box auto oltre cine a locali tecnici, uscite di sicurezza pedonali e quattro piattaforme (due di accesso e due di uscita) della autorimessa meccanizzata e gli altri cinque piani a destinazione posti auto meccanizzati. Il tutto con passo carraio in entrata dal civico numero 11 di Via Bogino e passo carraio in uscita dal civico numero 7 di Via Bogino.

Coerenti al tutto: stabile di Via Principe Amedeo n. 11 angolo Via Bogino n. 13, stabile di Via Bogino n.5; mappali 60-61-64-65-66-67 del foglio 1280 della nuova mappa terreni.

Tale complesso immobiliare è censito al N.C.E.U. al Foglio 213 n.9 con subalterni vari e n.13 con subalterni vari. Integra il presente regolamento un disegno contenente le piante dei vari livelli del complesso immobiliare in oggetto, quali piante sono puramente indicative, per cui nessuna eccezione potrà essere sollevata dai condomini per eventuali discordanze che si potessero riscontrare tra lo stato di fatto e le risultanze delle stesse.

Il presente regolamento è obbligatorio e vincolante per tutti i condomini nonché per gli eventuali inquilini per quanto li riguarda.

Articolo 2) - PARTI COMUNI

A) Sono di proprietà comune condominiale fra tutti i condomini dei predetti fabbricati 1 e 2, in proporzione alle rispettive quote di cui alla relativa tabella A pedissequa:

- l'intero terreno costituente il sedime del complesso, salvo quanto concesso in uso esclusivo come infra precisato;
- al piano terreno: i cortili individuati nella pianta di tale piano con le diciture "CORTILE D'ONORE", "CORTILE 1" e "CORTILE 2", (ad eccezione della zona a porticato di cui infra), i passaggi di collegamento fra tali cortili nonché le zone distinte in tale pianta con la dicitura "VERDE CONDOMINIALE";
- l'ingresso pedonale d'accesso al complesso immobiliare contraddistinto col civico numero 9 di Via Bogino, con il relativo portone ed androne;
- i passi carrai contraddistinti coi numeri civici 7 ed 11 di Via Bogino con i relativi portoni e androni;
- le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali;
- i locali destinati a portineria con accesso dall'androne di ingresso di Via Bogino n.9;
- le eventuali altre cose, opere e manufatti che servono all'uso e godimento comune dei fabbricati 1 e 2.

B) Sono di proprietà comune condominiale fra i soli condomini del fabbricato 1, in proporzione alle rispettive quote di cui alla pedissequa Tabella B:

- il tetto;
- i vani scala ed i pianerotoli;
- gli atrii e le relative porte;
- l'impianto termico, frigorifero, d'acqua calda sanitaria, di trattamento dell'acqua, l'impianto di rivelazione fumi e antincendio;
- le antenne televisive centralizzate;

- al piano primo interrato: i corridoi delle cantine, i passaggi di collegamento fra le scale ed i corridoi delle cantine, i locali contraddistinti nella relativa pianta con le diciture "LOCALE CONTATORI", "LOCALE MACCHINA ASCENSORE", "LOCALE CENTRALE TERMICA e LOCALE CENTRALE FRIGORIFERA", i locali tecnici serventi detto fabbricato 1;
- gli impianti degli ascensori serventi tale fabbricato ed i vani in cui sono stati installati;
- gli impianti dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, di scarico delle acque bianche e nere fino al punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini, fatta eccezione per quanto di proprietà delle aziende erogatrici, salvo le colonne verticali, le quali sono di proprietà comune dei soli condomini delle singole scale cui servono;
- le eventuali altre cose, opere e manufatti che servono all'uso e godimento comune del solo fabbricato 1.

C) Sono di proprietà comune condominiale fra i soli condomini del fabbricato 2, in proporzione alle rispettive quote di cui alla pedissequa Tabella C:

- le rampe d'accesso, le aree di manovra al primo piano interrato, le uscite di sicurezza pedonali, l'impianto antincendio, l'impianto d'aggottamento, l'impianto elettrico, il gruppo elettrogeno e le eventuali altre cose, opere e manufatti che servono all'uso e godimento comune dell'intero fabbricato 2.

D) Sono di proprietà comune tra i soli condomini dei posti auto meccanizzati dell'autosilo (dal secondo al sesto piano interrato), in parti uguali fra loro:

- l'impianto meccanico ed elettro-elettronico di parcheggio comprensivo degli elevatori, le scale che collegano il primo piano interrato con i piani sottostanti e le relative porte, l'impianto di ventilazione ed i locali macchine dell'impianto stesso, i locali di ingresso e di uscita dall'impianto meccanizzato siti al primo piano interrato e distinti nella relativa pianta con le diciture "piattaforma di entrata" e "piattaforma di uscita" con le relative porte nonché le eventuali altre cose, opere e manufatti che servono all'uso e godimento comune dei posti auto meccanizzati.

Articolo 3) - PROPRIETÀ' ED USI ESCLUSIVI - ESCLUSIONI

A) Il giardino, distinto con la dicitura "GIARDINO INTERNO" nella pianta del piano terreno, è attribuito in comproprietà alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato soprastante tale giardino, in proporzione alle rispettive quote di cui alla pedissequa Tabella B. Detto giardino dovrà essere tenuto in condizioni di pulizia, di decoro e di buona manutenzione a cura e spese dei condomini del suddetto fabbricato.

B) La porzione a porticato del "CORTILE 2", che risulta perimetrata dalle lettere A-B-C-D-A nella pianta del piano terreno, è assegnata in uso esclusivo e perpetuo all'unità contraddistinta nella stessa pianta con la sigla TA.

Quanto sopra, concesso in uso esclusivo, dovrà essere tenuto in condizioni di pulizia, decoro e buona manutenzione a cura e spese del condomino proprietario della suddetta unità. In tale zona in uso esclusivo è vietato modificare il tipo di pavimentazione, nonché fare dei depositi e sistemare oggetti e manufatti che possano comprometterne il decoro.

C) Sono esclusi dalle parti comuni vani di rimessa o altri spazi a parcheggio. E' inoltre escluso dalle parti comuni, ed è di esclusiva proprietà della società "GRANERI S.r.l. in liquidazione", nel prosieguo per brevità denominata GRANERI, il locale sito al primo piano interrato del fabbricato 1, contraddistinto nella relativa pianta con la dicitura "CABINA ENEL" ed avente accesso diretto dalla Via Bogino. A tal proposito la società GRANERI si riserva il diritto, espressamente escluso dalle singole vendite ed assumendosene tutte le relative spese, di addivenire con il competente ente o società di erogazione dell'energia elettrica alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà di tale locale e/o di costituzione di servitù, nonché

dell'eventuale atto di regolamentazione di rapporti fra tale ente o società ed il condominio in oggetto, il tutto senza dover chiedere alcuna autorizzazione ai condomini, né dovere ad essi alcuna indennità o alcunché d'altro. Per l'eventuale atto di regolamentazione di rapporti gli acquirenti delle singole unità immobiliari rilasciano ampio ed irrevocabile mandato alla società venditrice.

L'esclusione di tale "CABINA ENEL" dalle parti comuni ha la validità di cinque anni a partire dalla data di deposito del presente regolamento; qualora entro tale termine l'ente o società di erogazione dell'energia elettrica non procedesse all'acquisto, detta cabina s'intende fin da ora trasferita, come parte comune, ai singoli condomini.

D) L'unità immobiliare contraddistinta con la sigla 6L ha l'uso esclusivo della porzione di balcone distinta dalla sigla 6L' con le limitazioni previste dal regolamento per i balconi e con la servitù di accesso per le necessarie ispezioni. Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione di detto balcone sono a carico della sopracitata unità 6L.

Articolo 4) - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A) Fra i fabbricati 1 e 2 s'intendono consentite tutte quelle deroghe alle distanze legali e costituite quelle servitù, specie di luci, vedute, prospetti, sporti, aggetti, stillicidi, passaggi di tubi, cavi, condotti e quant'altro necessario a seguito del restauro e costruzione di tali edifici; nonché vengono reciprocamente costituite tutte quelle servitù di passaggio necessarie od anche solo opportune per procedere ad ispezioni, rilevamenti e manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni tipo d'impianto e macchinario presente o futuro.

B) Nelle aree di manovra del fabbricato 2 è vietata ogni sosta od ingombro, salvo per il carico e lo scarico e per i lavori al complesso immobiliare, ma per il solo tempo strettamente necessario per tali operazioni; in particolare sono vietati i posteggi e il lavaggio di veicoli.

Negli androni al piano terreno, nei suddetti "Cortile d'onore", "Cortile 1" e "Cortile 2" e lungo le rampe serventi il fabbricato 2 è comunque vietata qualsiasi sosta od ingombro. Tuttavia nei soli casi di lavori concernenti il complesso immobiliare in oggetto o di operazioni di carico e scarico di cose che non possano essere agevolmente effettuate nei cortili 1 e 2, è consentito utilizzare l'androne del civico numero 9 di via Bogino ed il "Cortile d'onore", il tutto previa esplicita autorizzazione e regolamentazione da parte dell'Amministratore.

Nel cortile 1 è consentita la sosta breve per il carico e lo scarico con divieto assoluto di parcheggio e di ingombro anche temporaneo degli accessi e dei passaggi alle unità immobiliari. Relativamente ai sopracitati divieti di sosta e parcheggio, l'Amministrazione avrà facoltà di comminare sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori la cui entità sarà determinata dall'Assemblea.

C) Le eventuali tende esterne che potranno essere installate unicamente sulle facciate prospicienti i suddetti "Cortile 1" e "Cortile 2" dovranno essere uniformi e del tipo e materiale prestabilito dalla proprietà venditrice; in seguito potranno essere modificate solo in forza di delibera assembleare salvaguardando in ogni caso l'estetica del complesso immobiliare.

D) E' vietato stendere panni o altro nonché collocare armadi e qualsiasi altro oggetto sui balconi. E' peraltro consentita la collocazione di vasi di fiori di dimensioni ridotte, opportunamente assicurati contro le cadute e dotati di sistemi atti ad evitare lo stillicidio.

E) Il fabbricato 1 è dotato di antenne televisive centralizzate. In considerazione dell'infracitato vincolo della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici e del numero e posizionamento degli abbaini, le eventuali antenne paraboliche potranno essere installate solo come impianti centralizzati sui tre punti della copertura già individuati dalla società GRANERI.

F) Nelle cantine e locali al primo piano interrato del fabbricato 1 e nei box del fabbricato 2 è vietato fare depositi di materiali pericolosi, infiammabili, esplosivi o che emanino odori gradevoli e sono vietate le attività rumorose.

G) I locali e le zone di proprietà o uso esclusivo di singoli condomini ove insistono tubazioni, ispezioni, saracinesche od altri manufatti d'uso comune sono gravati delle servitù di insistenza di tali manufatti e di accesso per le occorrenti ispezioni e manutenzioni.

H) Ai condomini delle unità immobiliari destinate ad abitazione, site dal sesto livello compreso in giù, è concessa la facoltà di mutarne la destinazione in uffici, purché nel rispetto dei divieti menzionati nel presente regolamento e delle normative edilizie e urbanistiche.

I) E' consentita l'eventuale installazione di rastrelliere per biciclette, ma unicamente negli spazi individuati dall'assemblea condominiale.

L) I passi carrai distinti con i civici 7 ed 11 di Via Bogino possono essere utilizzati da tutti i condomini dei fabbricati 1 e 2 nei limiti del presente regolamento.

M) Sul balcone prospiciente Via Bogino dell'unità immobiliare contraddistinta con la sigla CA potranno essere esposte insegne temporanee in occasione di manifestazioni culturali che si svolgono nell'unità stessa.

Articolo 5) - SPESE GENERALI

Le spese per la conservazione e manutenzione in condizioni di efficienza, di comodità e di decoro delle cose, parti, impianti e servizi comuni, saranno ripartite fra tutti i condomini in proporzione alle rispettive quote di comproprietà. Sono comprese, tra dette spese generali, quelle di amministrazione, di assicurazione, i canoni e i tributi presenti e futuri per qualsiasi causa imposti e che abbiano carattere di generalità. Non sono invece da ripartirsi con tale criterio quelle spese che formino oggetto di una norma particolare che stabilisca un diverso criterio di ripartizione.

Articolo 6) - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'intero fabbricato 1 è servito da impianto centralizzato di riscaldamento. Ciascuna unità immobiliare è dotata di contabilizzatore energetico installato, in generale, in appositi armadi esterni alle unità immobiliari. Detti contabilizzatori sono dotati di sistema centralizzato per l'acquisizione dei dati, con centrale ubicata nei locali portineria.

Le spese relative all'impianto di riscaldamento, perdurando l'attuale sistema di contabilizzazione, saranno ripartite come segue:

- il 30% (trenta per cento) sarà considerato quale quota fissa per gestione, manutenzione ecc. e verrà ripartito fra le singole unità immobiliari in base alla pedissequa tabella riscaldamento;
- il 70% (settanta per cento) sarà ripartito fra le singole unità immobiliari in base ai consumi rilevati dai relativi contabilizzatori.

Articolo 7) - IMPIANTO DI ACQUA CALDA SANITARIA E IMPIANTO DI TRATTAMENTO ACQUA

L'intero fabbricato 1 è servito da impianto centralizzato di acqua calda sanitaria, (con eccezione dei locali distinti nelle planimetrie allegata con la sigla C.A. e C.A' i quali sono dotati d'impianto autonomo).

Nel locale centrale termica è installato un impianto di addolcimento e trattamento dell'acqua calda sanitaria.

Il consumo relativo a ciascuna unità immobiliare è rilevato da proprio contatore volumetrico (ad eccezione dei suddetti locali distinti nelle planimetrie allegata con la sigla C. A. e C.A').

Le spese relative a detto impianto saranno ripartite in base ai consumi rilevati da ciascun contatore, perdurando l'attuale sistema di contabilizzazione.

Articolo 8) - CENTRALE FRIGORIFERA

Alcune unità immobiliari del fabbricato 1 sono servite da impianto centralizzato per la produzione di fluido freddo.

La centrale frigorifera indicata nella pianta del primo piano interrato è composta principalmente da un gruppo frigorifero elettrico e da una torre evaporativa del tipo aperto, silenziata, con espulsione dell'aria tramite cavedio.

Detta centrale risulta a servizio delle unità immobiliari dotate d'impianto di raffrescamento e/o ricambio aria.

Le spese relative a detto impianto saranno ripartite fra le unità immobiliari allacciate, in base alla volumetria di progetto effettivamente servita.

Articolo 9) - IMPIANTI ACQUA

Le spese relative all'acqua potabile saranno ripartite fra i condomini del fabbricato 1 in base al numero di persone che occupano le singole unità immobiliari, ad eccezione delle unità immobiliari non destinate ad abitazione nelle quali è installato un contatore parzializzato per la misurazione dei relativi consumi; tali ultime unità immobiliari parteciperanno alle spese relative al consumo dell'acqua in base alla lettura di detti contatori aumentata del 5 % (cinque per cento) per i servizi generali.

Le spese relative al consumo dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi condominiale e per altri servizi comuni saranno ripartite fra tutti i condomini del complesso immobiliare come spese generali in base alle quote di cui alla pedissequa Tabella A.

Articolo 10) - ENERGIA ELETTRICA

Essendo le centrali termica e frigorifera dotate di proprio contatore, i consumi risultanti saranno ripartiti in base ai rilevamenti dei contatori e in particolare:

- le spese relative al consumo dell'energia elettrica dell'impianto centralizzato di riscaldamento, quali risultanti dalla quota rimanente dedotti i consumi dei contatori sopraccitati, saranno ripartite secondo i criteri stabiliti dall'art.6;
- le spese relative al consumo dell'energia elettrica dell'impianto di acqua calda sanitaria centralizzato e impianto addolcitore, quali risultanti dal contatore parziale rilevante tali consumi, saranno ripartite secondo i criteri stabiliti dall'art.7;
- le spese relative al consumo dell'energia elettrica della centrale frigorifera, quali risultanti dal contatore parziale rilevante tali consumi, saranno ripartite secondo i criteri stabiliti dall'art.8.

Le spese relative ai consumi dell'energia elettrica per gli infra indicati servizi comuni saranno ripartite come segue:

A) Essendo ciascuna scala del fabbricato 1 dotata di un proprio contatore situato nel rispettivo piano interrato, i consumi risultanti saranno così ripartiti fra le sole unità immobiliari facenti parte della singola scala:

- il 55% (cinquantacinque per cento) delle spese sarà attribuito all'illuminazione della scala e verrà ripartito fra le singole unità immobiliari di ciascuna scala in proporzione alle rispettive quote di cui alla pedissequa Tabella B;
- il 45% (quarantacinque per cento) delle spese sarà attribuito al funzionamento dell'ascensore e verrà ripartito fra le unità immobiliari in base alle rispettive quote di cui alle pedissequa Tabelle D1-D2-D3-D4-D5.

B) I consumi di energia elettrica per i servizi comuni del fabbricato 2 saranno così ripartiti, previa deduzione dei consumi dei box come precisato alla successiva lettera C:

- il 10% (dieci per cento) del consumo sarà attribuito ai servizi comuni dei fabbricati 1 e 2 e verrà ripartito fra tutti i condomini come spese generali in base alle quote di cui alla pedissequa Tabella A;
- il 90% (novanta per cento) del consumo sarà attribuito ai servizi esclusivi dell'impianto meccanizzato di parcheggio e verrà ripartito fra i soli posti auto meccanizzati in parti uguali fra loro.

C) I consumi di energia elettrica dei box al primo piano interrato saranno ripartiti in parti uguali fra gli stessi in base alle risultanze del contatore parziale rilevante esclusivamente i consumi di tali box.

D) Le spese relative al consumo dell'energia elettrica per i locali portineria, per l'illuminazione dell'androne e dei predetti "Cortile d'onore", "Cortile 1" e "Cortile 2", nonché per l'illuminazione delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare saranno ripartite fra tutti i condomini del complesso medesimo come spese generali in base alle quote di cui alla pedissequa Tabella A. I consumi di energia elettrica per gli impianti di illuminazione degli androni, del "Cortile d'onore" e del "Cortile 1", saranno desunti da appositi contatori parziali una volta dedotti dai consumi rilevati dal contatore dell'ente erogatore cui detti impianti sono allacciati.

Articolo 11) - ASCENSORI DEL FABBRICATO 1

Relativamente agli ascensori del fabbricato 1, le spese di gestione, servizio manutenzione, tasse annuali di verifica ed esercizio, contributi assicurativi, riparazione e sostituzione delle parti deteriorate a causa dell'esercizio, adeguamento a prescrizioni delle autorità competenti, ed ogni altra spesa di ordinaria o straordinaria manutenzione, saranno divise tra gli utenti di ogni singolo ascensore in base alle rispettive quote di cui alle pedissequa tabelle D1-D2-D3-D4-D5.

Articolo 12) - SPESE VARIE

A) Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di pulizia relative alle singole scale del fabbricato 1 saranno a carico delle unità immobiliari di ogni scala in base alle rispettive quote di cui alle pedissequa Tabelle E1-E2-E3-E4.

B) Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di pulizia relative alle rampe di accesso e uscita del fabbricato 2, alle aree di manovra nonché alle scale delle uscite di sicurezza pedonali saranno ripartite fra tutti i box e i posti auto meccanizzati, come spese generali in base alle quote di cui alla pedissequa Tabella C.

C) Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di pulizia relative alle parti comuni dell'intero complesso immobiliare e cioè: l'ingresso distinto con il civico numero 9 di Via Bogino con il relativo portone e androne, i succitati "Cortile d'onore", "Cortile 1" e "Cortile 2" e relativi passaggi, nonché le aree verdi condominiali, saranno per il 95% (novantacinque per cento) a carico delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato 1 e per il 5% (cinque per cento) a

carico dei box e posti auto meccanizzati del fabbricato 2, da ripartirsi per ogni ambito in proporzione alle rispettive quote di partecipazione alle spese generali di cui alla pedissequa Tabella A.

D) I box e posti auto meccanizzati del fabbricato 2 sono esclusi dalla partecipazione alle spese relative alle antenne televisive centralizzate, alla fognatura nera e relativi scarichi, nonché alle facciate ed al tetto del complesso immobiliare.

E) Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di pulizia dell'ingresso del civico numero 11 con relativo portone, cancello e androne, del civico numero 7 con relativo portone, cancello e vicolo di uscita saranno per il 90% (novanta per cento) a carico dei box e dei posti auto meccanizzati del fabbricato 2 e per il 10 % (dieci per cento) a carico delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato 1, da ripartirsi per ogni ambito in proporzione alle rispettive quote di partecipazione alle spese generali di cui alla pedissequa tabella A.

F) Le spese per la manutenzione, verniciatura, coloritura delle porte di accesso alle varie unità immobiliari, dei serramenti esterni, dei balconi, nonché delle ringhiere di uso esclusivo, saranno ripartite in proporzione alla superficie dei manufatti relativi alle singole unità immobiliari; è però devoluta all'assemblea la scelta dei colori e la decisione sull'opportunità o meno dell'esecuzione, che non potrà mai essere individuale ma sempre generale.

G) Le spese relative al custode, ai locali destinati a portineria ed ai loro arredi saranno ripartite fra tutti i condomini del complesso immobiliare in oggetto come spese generali in base alle quote di cui alla pedissequa Tabella A.

H) Gli oneri fiscali e tutte le altre spese, sia ordinarie che straordinarie, che si riferiscono ai locali o parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini, saranno sopportati esclusivamente dal condomino interessato.

I) Per la parte meccanizzata del fabbricato 2 è obbligatoriamente prevista una manutenzione preventiva programmata. Tale manutenzione è estesa anche agli impianti di ventilazione, elettrico, di aggettamento e antincendio, nonché al gruppo elettrogeno.

Le spese relative a tale manutenzione saranno così ripartite:

- le spese di manutenzione relative al gruppo elettrogeno e quelle relative all'impianto elettrico del primo piano interrato, di aggettamento ed antincendio saranno ripartite fra tutti i box e posti auto meccanizzati come spese generali in base alle quote di cui alla pedissequa Tabella C;
- le spese di manutenzione relative all'impianto meccanizzato, all'impianto elettrico dell'autosilo e quelle relative all'impianto di ventilazione saranno ripartite fra i soli posti auto meccanizzati in parti uguali fra loro.

L) Le spese relative ai consumi ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti videocitofonici saranno divise in parti uguali fra le unità immobiliari servite dal singolo impianto.

Articolo 13) - OBBLIGHI DEI CONDOMINI, VINCOLI E SERVITÙ

A) I condomini sono investiti di tutti i diritti inerenti alla proprietà, sotto l'osservanza del presente regolamento.

Ogni condomino:

- è tenuto a comunicare per iscritto all'Amministratore le proprie generalità ed il proprio domicilio e, in difetto di quest'ultima comunicazione, si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà;
- è ritenuto responsabile, a norma di legge, dei danni subiti dalle cose comuni per fatto o colpa sua o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere;

• è obbligato a eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterarne il decoro. A richiesta dell'Amministratore e previo avviso, ogni condomino deve altresì consentire che, nell'interno dei locali o zone di sua proprietà o uso esclusivo, si proceda, con i dovuti riguardi, a verifiche ed a lavori che si dovessero eseguire relativamente alle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini. In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali o zone di loro proprietà o uso esclusivo l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o di parte di esso o gli impianti comuni, devono darne comunicazione per iscritto all'Amministratore, fermo restando il disposto dell'articolo 1122 Codice Civile.

B) L'intero fabbricato 1, con la sola esclusione della palazzina interna con struttura in ferro affacciantesi sul cortile 2, è vincolato ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 come risulta dalla notifica in data 14 novembre 1946 e dalla trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino III in data 8 gennaio 1947 ai numeri 345/289 portante vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

I singoli atti di trasferimento di porzioni immobiliari soggette al vincolo suddetto dovranno essere denunciati per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero entro due mesi dalla data della denuncia, come previsto dall'articolo 31 della succitata legge n. 1089/1939.

C) Il vicolo compreso tra il portone del civico numero 7 di via Bogino e il cancello di uscita dal fabbricato 2 è gravato di servitù di passaggio a favore di proprietà limitrofe e pertanto dovrà essere tenuto assolutamente sgombero.

D) Gli utenti dei box e dei posti auto che non sono né proprietari né inquilini del fabbricato 1, per l'accesso ed il recesso del fabbricato 2 dovranno utilizzare esclusivamente il passo carraio distinto col civico numero 11 di via Bogino, la rampa di accesso e la scala adiacente la rampa stessa.

E) Il proprietario dell'unità immobiliare contraddistinta con la sigla 7G ha il diritto di allargare il terrazzino contraddistinto con la sigla 7G' in direzione della gronda del tetto sino alla gronda stessa senza l'assenso del condominio ma nel rispetto delle normative edilizie vigenti.

Articolo 14) - DIVIETI

E' fatto espresso divieto:

A) di destinare gli alloggi ed i locali del complesso immobiliare ad agenzie di pegno, sanatori, cliniche per malattie infettive, sedi di partiti, depositi di esplosivi, attività rumorose od emananti odori molesti ed in generale a qualsivoglia altro uso che sia contrario alla decenza ed al buon costume;

B) di battere tappeti, abiti, materassi, prima delle ore 9 e dopo le ore 11 salvo più restrittive disposizioni dei regolamenti municipali e delle Autorità; inoltre è vietato scuotere tovaglie e gettare rifiuti dai balconi e dalle finestre;

C) di suonare pianoforti od altri strumenti, diffondere musica e/o rumori a volume superiore alla normale tollerabilità o provocare comunque rumori fastidiosi prima delle ore 9 e dopo le ore 22;

D) di occupare, anche solo temporaneamente, in qualunque modo e per qualunque scopo i locali e i luoghi di uso e proprietà comune, depositare materiale sui balconi e sulle finestre, ed in

genere di eseguire opere, anche se a carattere provvisorio, negli spazi di proprietà od uso comuni;

E) di alienare separatamente dalla propria unità immobiliare le cantine ed i locali al primo piano interrato del fabbricato 1, salvo che a condomini dello stesso fabbricato 1;

F) di sovraccaricare eccessivamente i pavimenti e le strutture in genere, farvi ristagnare acque ed altri liquidi tanto da permettere la loro infiltrazione nei solai ed ai soffitti sottostanti.

G) I condomini, consapevoli dell'alto valore architettonico e della bellezza ambientale di "Palazzo Graneri", si impegnano a valutare l'opportunità di concedere, in via eccezionale e con il consenso unanime degli stessi, l'uso delle parti comuni condominiali, anche in deroga ai divieti di cui sopra, ai fine di consentire la realizzazione di manifestazioni culturali di breve durata e di assoluta rilevanza, previa contestuale regolamentazione delle modalità di svolgimento delle stesse.

Articolo 15) - AMMINISTRATORE - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

L'assemblea nominerà l'Amministratore scegliendolo tra persone di provata esperienza professionale anche tra i condomini ove alcuno di essi corrisponda alle caratteristiche suindicate.

La stessa assemblea nominerà pure un Consiglio dei condomini composto da tre membri che funzionerà da organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà secondo necessità.

Il Consiglio dei condomini potrà eccezionalmente, in caso di urgenza e necessità, sostituire l'Amministratore in caso di sua assenza, potrà prendere altresì visione dei documenti contabili ed amministrativi, riferendo poi all'assemblea.

Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli articoli 1129, 1130, 1131 e 1132 del Codice Civile.

All'Amministratore spetterà un compenso che verrà annualmente stabilito dall'assemblea.

L'Amministratore revocato o dimissionario ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al suo successore i documenti e gli atti relativi alla sua gestione, con particolare riferimento a quelli che rivestono rilevanza sotto l'aspetto fiscale, amministrativo o contributivo, specie se il condominio ha dipendenti fissi.

Articolo 16) - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione delle parti comuni.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Lo stesso preventivo deve essere sottoposto all'assemblea dei condomini ed, entro venti giorni dall'approvazione di questa, ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa, il fondo comune per le spese di ordinaria gestione.

Per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni, è messo a disposizione dell'Amministratore un fondo in denaro, il cui importo e modalità di corresponsione sono stabiliti dall'assemblea all'atto dell'approvazione del preventivo.

L'amministratore inoltre provvede:

- all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;

- alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle relative scadenze;
- a dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i condomini,
- agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse rivestano carattere di urgenza ed inderogabilità: in tal caso egli deve informare tempestivamente tutti i condomini convocando con urgenza l'assemblea per la ratifica, qualunque sia l'importanza delle spese sostenute.

L'Amministratore deve tenere :

- Il registro verbali;
- il libro di cassa ad entrata ed uscita;
- un elenco dei proprietari con le loro generalità ed il loro domicilio o residenza, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio;
- gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
- un tipo planimetrico per ogni piano.

Articolo 17) - CHIUSURA ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il trentuno dicembre.

La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, L'Amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato; tutto ciò senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento e con l'applicazione a carico del condomino moroso degli interessi di mora pari agli interessi bancari di scoperto di conto corrente, a partire dalla data di scadenza di cui al secondo comma del presente articolo.

Articolo 18) - FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e ad altre esigenze speciali o imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.

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

I capitali accantonati nel fondo suddetto devono essere depositati in libretto intestato al condominio presso Istituto di Credito scelto dall'assemblea.

I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno effettuarsi se non con le firme dell'Amministratore e di un condomino appositamente delegato dall'assemblea.

Articolo 19) - ASSEMBLEE

L'assemblea dei condomini si riunirà in via ordinaria non oltre novanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o abbia avuto richiesta scritta da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale che deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno indicante le materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea, la data dell'adunanza di seconda convocazione, che può essere fissata in giorno successivo alla prima ma non oltre dieci giorni dalla medesima.

Se l'Amministratore omette di convocare l'assemblea, questa può essere convocata da ciascun condomino con le formalità di cui sopra.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare in assemblea da altra persona, anche se estranea al condominio, anche con semplice delega scritta in calce all'avviso di convocazione o lettera a parte.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante all'assemblea, che sarà designato dagli interessati; in difetto di che, vi provvederà per sorteggio il Presidente dell'assemblea.

Il condomino ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà relativi all'unità immobiliare di sua proprietà.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio.

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

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 Codice Civile.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 Codice Civile devono sempre essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Articolo 20) - ASSEMBLEE PARZIALI

Trattandosi di deliberazioni inerenti a cose comuni od in uso comune ad alcuni soltanto dei condomini, se tali deliberazioni non pregiudicano gli interessi degli altri partecipanti o dell'intero condominio, potranno essere prese col solo intervento dei condomini interessati e con le stesse maggioranze innanzi previste e che sono prescritte a seconda dell'oggetto delle deliberazioni.

Articolo 21) - RINVIO GENERALE

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle norme di legge in materia.

Articolo 22) - TABELLE

Tabella A: di ripartizione delle quote di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali dell'intero complesso (fabbricati 1 e 2).

Tabella B: di ripartizione delle quote di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali del fabbricato 1.

Tabella C: di ripartizione delle quote di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali del fabbricato 2.

Tabelle D1-D2-D3-D4-D5: di ripartizione spese manutenzione ordinaria ascensori,

Tabelle E1-E2-E3-E4: pulizia e manutenzione ordinaria scale del fabbricato 1.

Tabella F: di ripartizione spese riscaldamento e manutenzione ordinaria impianto.

Articolo 23) - RISERVE

Alla società GRANERI (o eventuali aventi causa), quale originaria proprietaria del complesso immobiliare de quo, sono riservati i seguenti diritti che pertanto non verranno trasferiti con la vendita delle unità immobiliari e che potranno essere esercitati dalla società "GRANERI" senza dover nulla chiedere ai singoli condomini fino alla avvenuta alienazione dell'ultima unità immobiliare e precisamente:

- a) Il diritto di modificare gli impianti comuni e le parti comuni del complesso, anche escludendo da dette parti comuni porzioni di pianerottolo o corridoio, il tutto nel rispetto della consistenza delle unità immobiliari vendute.
- b) Il diritto di esporre cartelli pubblicitari promozionali per le vendite.
- c) Il diritto di correggere e rivedere riparti millesimali delle spese quando si appalesano errori e di correggere con soppressioni, aggiunte, modifiche, eventuali manchevolezze del presente regolamento.
- d) Il diritto di occupare spazi comuni per l'attività di cantiere con l'obbligo di ripristino.