

Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n. 19252 del 27/12/1972

21317

019252

21317

27 DIC 1972
NOTAIO

dott. comm. Giuseppe Dinacci
Causidico On. di Corte di Appello
Viale Parioli n. 160 - tel. 374404
ROMA



Repertorio 1115

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventisette agosto millenovecentosettanta, in Roma,
viale Parioli, 160.

REGISTRATO Roma

Davanti a me dott. Giuseppe Dinacci, Notaio in Roma,

ATT. pubblico

iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti

17.9.1972
Vol. 2073 15678/7

di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza assistenza

dei testimoni, per rinuncia del comparente in condi-
zioni di legge, col mio consenso.

N. PRESENTE

il rag. Vincenzo LEGGERI nato a Roma il 4 marzo 1895,

ivi domiciliato via Velletri, 4, il quale interviene

nella qualità di procuratore della

con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 31, capitale

L.5000000000=interamente versato, iscritta nella Can-

celleria del Tribunale di Milano al n. 13278, della

cui identità personale sono certo, il medesimo, nella

qualità, dichiara di aver formato le norme di disci-

plino delle cose comuni e di quanto altro attinente,

rispettando il fabbricato cioè il comparto edilizio

di proprietà di essa Società in Rieti Monte Termina-

lo, località Piano delle Valli, con accesso da via

del Covarone. Deve norme da obbligare a carico di

tutti gli utenti del fabbricato di esso comparto conti-

nucono REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

= Art. 1 = (Oggetto)

Il presente regolamento disciplina la proprietà, l'uso e l'amministrazione del comparto edilizio sito al Monte Terminillo località Pian de Valli con accesso da Via del Covenese realizzato dalla HFO S.r.l. (ora incorporata nella società Italiana Finanziamenti Industriali) che si propone di vendere frazionatamente le parti.

= Art. 2 = (descrizione)

Il Condominio confina a Nord con Strada Comunale del Covenese, ad Est con Proprietà Puntiva del Terminillo, a Sud con strada Comunale del Covenese, ad

Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n. 19252 del 27/12/1972

3

ASTE GIUDIZIARIE.it

rappresentato nell'allegata planimetria (All. 1) che, peraltro, ha valore puramente indicativo per quanto attiene alla consistenza e destinazione delle singole porzioni degli immobili, riservandosi la SIFI fintantochè il fabbricato non sia completamente alienato a terzi, di variare forme, dimensioni, strutture ed ubicazione delle parti comuni.

Il fabbricato comprende:

- al piano terreno: locale da edibirsi a tavola calda, bar, ristorante, centrale termica;
- al piano rialzato, androne d'ingresso e 4 appartamenti;
- ai piani superiori altri 8 appartamenti;
- al piano soffitta due appartamenti.

= Art. 3 =

Le proprietà comuni sono destinate come segue:

a) proprietà comuni dei condomini del fabbricato

- 1) l'area su cui sorge il fabbricato;
- 2) le opere di fondazione e le strutture di cemento armato che costituiscono l'ossatura del fabbricato, nonché le murate perimetrali, le coperture del fabbricato e la terrazza che copre i locali siti al piano terreno;

3) l'androne di accesso e le relative scale interne

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

4) l'impianto di riscaldamento del fabbricato, a partire dalla centrale termica, l'impianto idrico dalla centralina di erogazione, compresi i contatori; le tubazioni di scarico e le fognature, gli impianti e gli apparecchi di illuminazione inerenti alle parti comuni del fabbricato e le relative condutture fino agli imbocchi nei singoli appartamenti, quando non appartengono all'Azienda fornitrice della energia elettrica, e ogni altro manufatto che serve ad uso comune e/o provveda ad una necessità generale.

= Art. 4 =

L'area circostante il fabbricato compresi i muri di sostegno sono di proprietà comune, ma si concede l'uso riservato del perimetro esterno del fabbricato ai piedi dei muri di sostegno agli appartamenti n. 3 e n. 4 del piano terreno.

= Art. 5 = (Destinazione ed uso del fabbricato e loro accessori)

Premesso quanto disposto agli artt. 2, 3, 4 che precedono, e, che i Condomini debbono fare uso della proprietà, tenendo presente il carattere, la destinazione e la natura degli edifici, si stabiliscono

i seguenti divieti e limitazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n. 19252 del 27/12/1972

5

ro ed al buon nome del condominio, gli appartamenti devono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazione civile o di studio professionale, salvo diversa preventiva autorizzazione dell'assemblea deliberata col voto favorevole della maggioranza dei condomini intervenuti e di almeno i due terzi del valore dell'edificio;

b) in caso di locazione degli appartamenti, i condomini dovranno inserire nel relativo contratto una clausola con la quale i locatari si obbligano alla osservanza del presente regolamento per la parte che loro compete, prevedendo in caso di inadempienza la risoluzione della locazione ed altre sanzioni. Comunque il condomino è responsabile verso il condominio anche delle infrazioni del locatario;

c) è vietato destinare qualsiasi locale ad uso di sanatorio o gabinetto di cura o ambulatorio per malattie infettive e contagiose; ad industrie ed uffici ed esercizi pubblici o privati, ad eccezione del locale pubblico sito al piano terreno adibito a bar, ristorante, tavola calda ed accessori; a sale da ballo, canto e musica, ad agenzie di collocamento; ad attività in genere che comportino scuoiamenti o oscillazioni all'edificio, rumori molesti

Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n. 19252 del 27/12/1972

6

d) è vietato l'accesso e la permanenza nelle proprietà comuni, di cani che non siano muniti di museruola e tenuti al guinzaglio;

e) è vietato stendere biancheria, tappeti, etc. sulle finestre e sui balconi e tutto ciò che è contrario alle disposizioni di polizia urbana;

f) ove i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, i proprietari o i locatari dovranno provvedere alla chiusura delle prese d'acqua, di gas e di elettricità e saranno tenuti ad indicare per iscritto all'Amministrazione il recapito del detentore delle chiavi, per il caso che si verificasse la necessità di accedere ai locali. Gli eventuali trasferimenti di proprietà degli appartamenti devono essere comunicati all'Amministratore;

g) l'apposizione di targhe, insegne od altro, sui prospetti, negli androni e nelle scale è subordinata alla autorizzazione dell'assemblea dei condomini con il voto favorevole della maggioranza dei condomini intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;

h) è vietato esporre alle finestre ed ai balconi esterni, battere e scuotere da essi e sui ripiani, finestre e balconi interni indumenti, biancheria, cuscini, tappeti, stuoie ecc.. Tali operazioni so-

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

7

no permesse soltanto nelle ore stabilite dal regola-
mento di polizia urbana;

i) è vietata qualunque opera interessante le
strutture portanti degli edifici, come anche ogni mo-
difica agli impianti di uso generale, senza l'autoriz-
zazione dell'assemblea dei condomini deliberata con
la maggioranza di cui alla precedente lettera h);

l) la verniciatura degli infissi esterni e la
pittura di qualsiasi parte esterna dell'edificio do-
vrà essere preventivamente approvata dall'Administra-
zione del condominio, al fine di conservare agli immo-
bili un aspetto ordinato e decoroso;

m) è vietato tenere animali molesti e pericolosi,
o comunque che possano arrecare danno o disturbo;

n) è vietato, in via generale, di apportare qual-
siasi variante nell'immobile, che possa compromette-
re la stabilità, alterare l'estetica e la simmetria
esterna, o comunque, arrecare pregiudizio all'immo-
bile stesso.

E' vietata ogni variante anche nell'interno dei
singoli appartamenti, la quale possa, in qualunque
modo compromettere la struttura organica e la stabili-
tà del fabbricato;

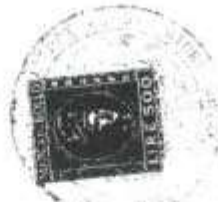
o) qualsiasi variante strutturale di notevole im-
portanza - anche nell'interno degli appartamenti - ap-

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n.19252 del 27/12/1972

partamenti - deve essere approvata preventivamente dall'assemblea dei condomini, previo parere favorevole di un tecnico designato dall'assemblea stessa che dovrà essere retribuito a spese di chi avrà richiesto di apportare la variazioni. E' consentita - senza preventiva approvazione dell'assemblea - soltanto l'apertura eventuale di porte attraverso tra-
mezzi di foglio. La Società costruttrice si riserva il diritto fino ad un anno dopo la vendita dell'ulti-
mo appartamento di apportare variazioni e di esegui-
re lavori di modifica anche alle parti comuni, senza che occorra all'uopo alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea del condominio o dei singoli condomini.

n. Art. 6 = (A m m i n i s t r a t o r e)

L'amministrazione del condominio è affidata ad un Amministratore nominato dalla Società venditrice fi-
no ad un anno dopo la vendita dell'ultimo appartamen-
to. Successivamente l'amministratore sarà nominato dalla assemblea dei condomini, la quale delibera va-
lidamente per questa nomina, con la maggioranza di
cui al comma IV dell'art. 1136 c.c. -
L'amministratore che potrà essere anche estraneo al
condominio, percepirà un compenso mensile, nella mi-
sura che sarà fissata di volta in volta dall'assemblea.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9

Art. 7 - (Poteri dell'Amministratore)

L'Amministratore rappresenta il condominio ed ha tutti i poteri conferitigli dalle disposizioni legislative vigenti.

Provvede in generale:

a) alla sorveglianza del condominio ed alla sua rappresentanza nei limiti delle sue attribuzioni ai sensi degli artt. 1131 e 1132 c.c.;

b) all'ordinaria manutenzione dei locali dei servizi comuni ed in speciale:

- 1) al riparto fra i condomini delle spese comuni, giusta le norme del presente regolamento ed al conseguente pagamento;
- 2) alla assunzione eventuale (previa deliberazione dell'assemblea dei condomini), alla sorveglianza disciplinare ed al licenziamento di un custode o di un portiere;

3) all'acquisto del combustibile ed alla gestione dell'impianto generale di riscaldamento, previa scelta della ditta fornitrice da parte dell'assemblea fra le più offerte che l'Amministratore stesso dovrà procurare. Ogni proposta o reclamo concernente il condominio deve essere diretta per iscritto all'Amministratore.

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n. 19252 del 27/12/1972

nicazione alla prossima assemblea.

= Art. 8 = (Assemblea dei Condomini)

L'assemblea dei condomini deve essere convocata in via ordinaria dall'amministratore ogni semestre, in via straordinaria ogni volta che si debba provvedere a lavori eccedenti la ordinaria amministrazione, ed in ogni caso, quando ne facciano richiesta almeno due o più condomini.

La convocazione è fatta con lettera raccomandata contenente l'ordine del giorno, da spedire a ciascun condomino almeno otto giorni prima del giorno fissato per la adunanza.

I condomini che non intervengono personalmente possono farsi rappresentare da altra persona (anche non condomino) munita di delega scritta. Tutte le deliberazioni prese dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea sono obbligati anche per la minoranza e per i non intervenuti.

Per le deliberazioni dell'assemblea si applicherà l'art. 1136 c.c.

= Art. 9 = (Spese e contributi da condominio)

L'amministratore provvede a compilare il preventivo annuale delle spese che il condominio dovrà sostenere.

La deliberazione all'approvazione dell'assemblea

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n. 19252 del 27/12/1972

La spesa complessiva del preventivo approvato, sarà ripartita in base alle tabelle millesimali di cui all'art. 11 e ciascun condomino sarà obbligato a versare anticipatamente le quote bimestrali di sua pertinenza.

I ritardatari nel versamento delle quote dovranno corrispondere una penale del 5% mensile quando il ritardo oltrepassi il mese dall'avviso. Qualora il ritardo eccedesse il mese l'Amministratore può agire giudiziarmente contro il condomino moroso, anche per il pagamento della penale.

Anche per i versamenti straordinari deliberati dalle assemblee per fronteggiare spese straordinarie, si applicherà la norma di cui al comma precedente.

= Art. 10 = (Rendiconto e preventivo)

Entro il mese di aprile di ogni anno l'Amministratore compila e deposita a disposizione dei condomini il rendiconto consuntivo dell'annata, con ogni documentazione, unitamente del preventivo dell'anno successivo. Tali rendiconti devono essere discussi ed approvati dall'assemblea.

L'esercizio amministrativo decorre dal 1° Aprile di ogni anno al 31 Marzo successivo.

= Art. 11 = (Ripartizione delle spese)

11, riguardanti le cose di proprietà comune di cui all'art. 3 comma primo, nonché quelle per l'illuminazione, assicurazione incendi ecc. ed ogni altra spesa che sia richiesta nell'esclusivo interesse generale dell'unità immobiliare, viene ripartita tra gli appartamenti stessi secondo le tabelle allegate.

L'importo di tutte le spese dovrà essere versato da ciascun condomino con quote bimestrali anticipate oppure con diverse modalità a seconda di quanto in proposito stabilirà l'assemblea dei condomini con le maggioranze di cui al comma II e III dell'art. 1136 c.c. -

Le spese condominiali verranno ripartite come dalle tabelle elencate qui di seguito (all. 3, 4, 5; 6 e 7) e che si allegano al presente regolamento:

1 - Tabella A

- Conservazione dello stabile (assicurazione in genere e manutenzione delle parti condominiali);
- Opere che innovano per il miglioramento delle parti condominiali;
- Godimento dei servizi comuni dello stabile (riparazioni in generale del termofono);
- Opere destinate a rendere più comodo l'uso delle parti condominiali;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Tabella C

- Spese occorrenti per la rimozione e spalatura della neve dalle aree prospicienti il fabbricato (se non curate dal Comune) e del terrazzo che copre il piano terreno. Tali spese saranno ripartite secondo i valori della tabella millesimale.

3) Tabella B

Opere di manutenzione e spese di consumo del gasolio, per accensione e per forza motrice relative al riscaldamento invernale.

Il pagamento dell'acqua potabile avverrà in base al consumo effettivo indicato dai rispettivi conduttori.

Le spese necessarie per l'esercizio del riscaldamento invernale (gasolio e forza motrice) sono ripartite in millesimi, come dalla tabella B, in base alla superficie radiante esistente nell'interno di ogni singolo appartamento di proprietà esclusiva.

Le spese di riparazione dell'impianto (riscaldamento ecc.) devono dividersi in base alla tabella A.

Art. 12 (R i n v i o)

Per quanto non espressamente stabilito nel

Ministero delle Finanze - Conservatoria di L'AQUILA

Trascrizione Registro generale n. 21317 e particolare n. 19252 del 27/12/1972

LE CIVILE (ART. 1117-1139).

RIEPIESTO HO RICEVUTO QUESTO ATTO DA ME LETTO AL COSTITUITO
ED A LUI APPROVATO. DATILOSCRITTO DA PERSONA DI MIA FIDUCIA,
IN PARTE DI MIO PRONO, OCCUPA QUATTRO FOGLI PER PAGINE
DODICI E LA TERZICESIMA SIN QUI.

CANCELLI LA PAROLA INTERLINEATA - POSTILLA APPROVATA.

Copia conforme all'originale, firmato a norma di legge.

Es. rilasciata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17 DIC 1972

15

TABELLA - A -

Valori proporzionali delle singole proprietà del Condominio denominato "Torre di San Pietro" in Via del Governato al Monte Terminiello-Pian de Valli.

Appartamento interno	1 -	Millesimi	24,19
"	2 -	"	56,42
"	3 -	"	54,06
"	4 -	"	46,52
"	5 -	"	52,57
"	6 -	"	50,26
"	7 -	"	56,17
"	8 -	"	48,79
"	9 -	"	53,66
"	10 -	"	53,13
"	11 -	"	58,13
"	12 -	"	51,07
"	13 -	"	76,23
"	14 -	"	76,77
Bar - Ristorante		"	242,03
Totale			1000,--

TABELLA - B -

Ripartizione delle spese per il riscaldamento.

Appartamento interno	1 -	Millesimi	24,52
"	2 -	"	40,28
"	3 -	"	47,04
"	4 -	"	44,87
"	5 -	"	39,16
"	6 -	"	33,53
"	7 -	"	39,16
"	8 -	"	39,16
"	9 -	"	39,16
"	10 -	"	33,53
"	11 -	"	49,33
"	12 -	"	39,20
"	13 -	"	65,93
"	14 -	"	83,40
Bar - Ristorante		"	381,73
Totale			1000,--

TABELLA - C -

proporzionali per le spese di manutenzione ed
 alle scale (compreso il consumo dell'energia elet
 per l'illuminazione)

Inter.	Superficie virtuale	50% Millesimi. Valore	Coefficiente altezza	50% in rapporto all'altezza	Millesimi
1	20,721	15,95	1	11,37	27,32
2	48,341	37,22	1	11,37	48,59
3	46,314	35,66	1,5	17,05	52,71
4	39,858	30,69	1,5	17,05	47,74
5	45,037	34,67	2	22,73	57,40
6	43,058	33,15	2	22,73	55,88
7	48,121	37,06	2,5	28,41	65,47
8	41,796	32,18	2,5	28,41	60,59
9	45,973	35,09	3	34,09	69,48
10	45,520	35,06	3	34,09	69,15
11	49,805	38,34	3,5	39,77	78,11
12	43,756	33,69	3,5	39,77	73,46
13	65,311	50,29	4	90,90	141,19
14	65,777	50,65	4,5	102,26	152,91
					1000.--

La presente copia consta di 17 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 27/12/1972 - Reg. Particolare 19252 Reg. Generale 21317

Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di:

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 17

Agevolazioni concesse

Altro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSERVATORE
(DE ALOYSIO PAOLO)

Comuni di competenza del Reparto di Pubblicità Immobiliare di L'AQUILA:

ACCIANO, AIELLI, ALFEDENA, ANVERSA DEGLI ABRUZZI, ATELETA, AVEZZANO, BALSORANO, BARETE, BARISCIANO, BARREA, BISEGNA, BUGNARA, CAGNANO AMITERNO, CALASCIO, CAMPO DI GIOVE, CAMPOTOSTO, CANISTRO, CANSANO, CAPESTRANO, CAPISTRELLO, CAPITIGNANO, CAPORCIANO, CAPPADOCIA, CARAPELLE CALVISIO, CAROLI, CASTEL DEL MONTE, CASTEL DI IERI, CASTEL DI SANGRO, CASTELLAFIUME, CASTELVECCHIO CALVISIO, CASTELVECCHIO SUBEQUO, CELANO, CERCHIO, CIVITA D'ANTINO, CIVITELLA ALFEDENA, CIVITELLA ROVETO, COCULLO, COLLARMELE, COLLELONGO, COLLEPIETRO, CORFINIO, FAGNANOALTO, FONTECCHIO, FOSSA, GAGLIANO ATERNO, GIOIA DEI MARSI, GORIANO SICOLI, INTRODACQUA, L'AQUILA, LECCE NEI MARSI, LUCA DEI MARSI, LUCOLI, MAGLIANO DE' MARSI, MASSA D'ALBE, MOLINA ATERNO, MONTEREALE, MORINO, NAVELLI, OCRE, OFENA, OPI, ORICOLA, ORTONA DEI MARSI, ORTUCCHIO, OVINDOLI, PACENTRO, PERETO, PESCIASSEROLI, PESCHINA, PESCOSTANZO, PETTORANO SUL GIZIO, PIZZOLI, POGGIO PICENZE, PRATA D'ANSIDONIA, PRATOLA PELIGNA, PREZZA, RAIANO, RIVISONDI, ROCCA DI BOTTE, ROCCA DI CAMBIO, ROCCA DI MEZZO, ROCCA PIA, ROCCACASALE, ROCCARASO, SAN BENEDETTO DEI MARSI, SAN BENEDETTO IN PERILLIS, SAN DEMETRIO NE' VESTINI, SAN PIO DELLE CAMERE, SAN VINCENZO VALLE ROVETO, SANTE MARIE, SANT'EUSANIO FORCONESE, SANTO STEFANO DI SESSANIO, SCANNO, SCONTRONE, SCOPITO, SCURCOLA MARSIANA, SECINARO, SULMONA, TAGLIACOTTA, TIONE DEGLI ABRUZZI, TORNIMPARTE, TRASACCO, VILLA SANTA LUCIA DEGLI ABRUZZI, VILLA SANT'ANGELO, VILLALAGO, VILLAVALLELONGA, VILLETTA BARREA, VITTORITO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it