

R E G O L A M E N T O  
DEL COMPENSORIO GARDEN PALACE

ART. 1

DESCRIZIONE DEL COMPENSORIO

Il Compensorio oggetto del presente Regolamento, denominato "Garden Palace", risulta costituito dalle proprietà che occupano l'intero isolato compreso tra il Corso Filippo Turati, la Via Romagnosi, la Via Chisone e la Via privata che rappresenta il prolungamento della Via Amerigo Vespucci ed è ufficialmente designata come n. 19 interno di Corso Filippo Turati.

Il sedime sul quale sono sorti gli edifici del Compensorio risulta censito al Catasto Terreni di Torino al foglio 183 particella n. 10 (subalterni a-c-d-e-f-g-h-i).

Il Compensorio comprende un insieme di edifici ad uno, a due e a dieci piani fuori terra, oltre ai relativi piani interrati, ed è stato realizzato in base alla licenza edilizia n. 1947, protocollo 1968 n. 97, in data 30 agosto 1968. La disposizione e la consistenza degli edifici risultano nella planimetria in scala 1:500 e nelle planimetrie dei singoli piani in scala 1:200 allegate al presente regolamento.

L'unitaria progettazione e la funzionalità costruttiva del complesso hanno comportato l'insorgere di una serie di servitù, reciproche o meno, tra le varie proprietà nelle quali risulta diviso il Compensorio, nonché la creazione di una serie di impianti e di servizi comuni alle diverse proprietà del Compensorio stesso.

Per alcuni di tali impianti e servizi la comunione è estesa a tutte le proprietà che costituiscono il Compensorio, mentre per altri impianti e servizi la comunione è limitata unicamente ad alcune delle proprietà in oggetto.

I diritti di comunione di tali impianti e servizi comuni derivano da quanto stabilito nei diversi atti di compravendita che hanno determinato l'attuale situazione giuridica di proprietà nel Compensorio in questione, più avanti richiamati, e verranno precisati nei relativi articoli del presente regolamento.

Detto regolamento ha essenzialmente lo scopo di provvedere alla individuazione delle proprietà che costituiscono il Compensorio, di precisare i rapporti esistenti tra le proprietà stes

se, di definirne i relativi diritti di partecipazione alla comunione degli impianti e dei servizi comuni, regolamentandone l'uso per il miglior godimento da parte degli interessati e precisandone gli oneri a carico delle singole proprietà.

## ART. 2

### INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' CHE COSTITUISCONO IL COMPRESORIO

Il Comprensorio "Garden Palace" è costituito dal Condominio "Aster", dal Condominio "Palmar", dalla proprietà dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (I.N.P.S.) e dal Condominio "Garden".

A) - Il Condominio "Aster" occupa l'angolo orientale dell'isolato interessato dal Comprensorio, e cioè l'area posta all'angolo tra la Via Romagnosi e la Via Chisone.

Detta area ha una superficie di circa mq. 958, è censita al Catasto Terreni al foglio 183 particella n. 10 subalterno a) e risulta contornata in verde e delimitata dalle lettere A-B-C-D-E-F-F'-G'-G-A nella planimetria in scala 1:500 allegata al presente regolamento. Confina a nord-est con la Via Romagnosi e con il Condominio Palmar, a sud-est con la Via Chisone, a sud-ovest con il Condominio Garden ed a nord-ovest con i Condomini Palmar e Garden.

Il Condominio "Aster" è costituito da un fabbricato che si sviluppa in parte a dieci piani fuori terra (contraddistinto dal civico numero 13/A di Corso Turati) in parte ad un piano ed in parte a due piani fuori terra (contraddistinto dal civico numero 18 di Via Chisone), oltre a due piani interrati. Si precisa che le porzioni dei due piani interrati che occupano l'area compresa tra le lettere F-F'-G'-G-F sono di proprietà del Condominio Garden in forza del diritto perpetuo di superficie in sottosuolo acquisito in base all'atto notaio Morone del 22-5-1939 registrato a Torino il 10-6-1969 al n. 19269.

Nel Condominio "Aster" si trovano due rampe di accesso al secondo interrato contraddistinte dalle lettere R1-R2 e poste al civico numero 8/A della Via Romagnosi; dette rampe sono di proprietà del Condominio "Aster", ma sono gravate di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del Condominio Garden.

Al piano primo interrato si trova un locale di deposito, in parte di proprietà del Condominio "Aster" ed in parte di proprietà del Condominio Garden, destinato all'uso di tutti i Condomini partecipanti al Comprensorio per la raccolta delle immondizie, qualora ne diventasse necessaria la disponibilità, e per ora utilizzato come magazzino di materiali da costruzione a disposizione delle proprietà del Comprensorio stesso. Detto locale costituisce l'unità contrassegnata con il n. XXX nella relativa planimetria in scala 1:200 allegata al presente regolamento.

Il tratto d'intercapedine esistente ai piani interrati in corrispondenza della linea E-F-G è di proprietà del Condominio "Aster", ma serve per l'aerazione delle autorimesse del Condominio Garden. L'intercapedine che si sviluppa per un tratto lungo la linea G-A serve per l'aerazione della rampa R1 e del locale comune posto al piano primo interrato, del quale si è detto sopra; essa potrà eventualmente essere destinata all'installazione di un montacarichi per il trasporto diretto delle immondizie al piano terreno, qualora ciò sia imposto dall'autorità amministrativa per procedere alla raccolta delle immondizie del Comprensorio.

Le servitù attive e passive del Condominio "Aster" e la destinazione del locale comune e delle intercapedini in oggetto traggono origine da quanto stabilito nell'atto notaio Morone del 22-5-1969 sopra richiamato e nell'atto notaio Morone del 24-10-1973 registrato a Torino il 2-11-1973 al n. 33451.

B) - Il Condominio "Palmar" ha un fronte sulla Via Romagnosi di circa ml. 35,60 ed una superficie di circa mq. 1347; il sedime relativo è censito al Catasto Terreni al Foglio 183 particella n. 10 subalterno c) e risulta contornato in giallo brillante e delimitato dalle lettere B-C-D-E-H-I-I'-L-M-N-B nella planimetria in scala 1:500 allegata al presente regolamento. Confina a nord-est con la Via Romagnosi, a sud-est con il Condominio Aster, a sud-ovest con i Condomini Aster e Garden ed a nord-ovest con il Condominio Garden.

Il Condominio "Palmar" è costituito da un fabbricato che si sviluppa in parte a dieci piani fuori terra ed in parte a due piani fuori terra, oltre a due piani interrati; risulta contraddistinto dal civico numero 11/C di Corso Turati. Si precisa che la proprietà del Condominio "Palmar" al piano primo (secondo fuori terra) si estende per una limitata porzione nel confinante Condominio Garden essenzialmente in corrispondenza del tratto di confine contraddistinto dalle lettere H-I-I' in forza dell'atto no-

taio Santoro del 29-1-1975 registrato a Torino il 18-2-1975 al n. 5126; i limiti di tale estensione risultano sia nella planimetria allegata a tale atto notarile, sia nella planimetria del primo piano allegata al presente regolamento.

Nel Condominio "Palmar" si trovano due rampe di accesso ai piani interrati del Comprensorio contraddistinto dalle lettere R3-R4 e poste al civico numero 4/A della Via Romagnosi; la rampa R4 nel tratto che collega il primo al secondo piano interrato, si sviluppa in parte anche nel sedime del Condominio Garden. Dette rampe sono di proprietà del Condominio "Palmar", almeno per quanto riguarda i tratti insistenti nel relativo sedime, ma sono gravate di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del Condominio Garden.

Al primo piano interrato si trova un locale di proprietà del Condominio "Palmar" destinato al deposito dell'immondizie dei Condominii Aster, Palmar e Garden prima del loro allontanamento da parte degli incaricati municipali; tale locale risulta contraddistinto dal n. XXXVII.

Al primo piano interrato si trova inoltre un locale destinato a cabina di trasformazione dell'Azienda Elettrica Municipale (A.E.M.) per consentire la fornitura di energia elettrica al Comprensorio; tale locale risulta contraddistinto dal n. XXXIII.

Al secondo piano interrato del Condominio "Palmar" si trovano diversi locali destinati ad accogliere impianti comuni a tutto il Comprensorio; essi sono :

a) Il locale n. XXII costituente la centrale termica per la produzione dell'acqua calda, e cioè del fluido primario necessario per il riscaldamento di tutto il Comprensorio e per il funzionamento di alcuni impianti comuni.

b) Il locale n. XXIII, che ospita essenzialmente lo scambiatore di calore di alimentazione dell'impianto antineve ed antigelo, esistente in corrispondenza dei tratti scoperti delle otto rampe di accesso ai piani interrati del Comprensorio, nonché sotto alle pavimentazioni dei porticati.

c) Il locale n. XXIV, che accoglie essenzialmente le batterie d'emergenza di impianti comuni del Comprensorio.

d) Il locale n. XXV, che accoglie l'impianto d'emergenza d'incenerimento delle immondizie del Comprensorio.

e) La scala "T" ad uso esclusivo dei servizi comuni menzionati ai paragrafi precedenti; detta scala viene ad attestarsi di

rettamente sulla Via Romagnosi, in ottemperanza a quanto prescritto in merito dalle vigenti norme antincendio.

f) Il locale n. XXVII che ospita sia la centrale idrica del Comprensorio, sia la centrale dell'impianto di produzione e distribuzione dell'acqua calda per uso domestico. Il locale in questione incide per una parte limitata anche nel Condominio Garden.

Tutti i locali sopra menzionati, unitamente alla scala "T" di loro uso esclusivo, sono di proprietà del Condominio "Palmar" (ad eccezione della limitata porzione del locale n. XXVII che interessa il Condominio Garden), ma sono gravati di servitù d'uso, d'insistenza, di accesso e di recesso a favore delle altre proprietà del Comprensorio interessate ai servizi ed agli impianti comuni che si riferiscono ai locali in oggetto.

Il tratto d'intercapedine esistente ai piani interrati in corrispondenza della linea E-H è di proprietà del Condominio "Palmar", ma serve per l'aerazione delle autorimesse del Condominio Garden.

Nel sedime del Condominio "Palmar" libero da costruzioni trovano sistemazione i serbatoi interrati destinati a contenere il fluido combustibile per l'alimentazione della centrale termica del Comprensorio; detti serbatoi fanno parte dell'impianto centrale di riscaldamento comune a tutto il Comprensorio e pertanto sono di proprietà comune degli utenti dell'impianto stesso.

Le servitù attive e passive del Condominio "Palmar" e la destinazione comune dei locali sopra elencati traggono origine da quanto stabilito nell'atto notaio Morone del 22-5-1969 registrato a Torino il 10-6-1969 al n. 19269.

C) - La proprietà dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (I.N.P.S.) occupa l'angolo meridionale dell'isolato interessato dal Comprensorio, e cioè l'area posta all'angolo tra la Via Chisone e la Via privata, costituente prolungamento della Via Vespucci (ufficialmente contraddistinta come civico numero 19 interno del Corso Turati).

Detta proprietà ha una superficie di circa mq. 1309, è censita al Catasto Terreni al foglio 183 particella n. 10 subalterni g)-h)-i), e risulta contornata in azzurro e delimitata dalle lettere Q-R-R'-S'-S-T-U-V-W-Y-Z-Q nella planimetria in scala 1:500 allegata al presente regolamento. Confina a nord-est ed a nord-ovest con il Condominio Garden, a sud-est con la Via Chisone ed a sud-ovest con la Via privata e con il Condominio Garden.

La proprietà I.N.P.S. è costituita da un fabbricato che si sviluppa in parte a dieci piani fuori terra ed in parte a due piani fuori terra, oltre a due piani interrati; risulta contraddistinto dal civico numero 19/7 di Corso Turati. Si precisa che le porzioni dei due piani interrati che occupano l'area compresa tra le lettere U-V-W-Y-U sono di proprietà del Condominio Garden in forza del diritto perpetuo di superficie in sottosuolo acquisito in base agli atti notaio Perotti del 6-12-1972, rispettivamente registrati a Torino il 20-12-1972 al n. 45436 ed il 21-12-1972 al n. 46185. Pure in forza dei diritti di superficie acquisiti in base agli atti notaio Perotti sopra richiamati il Condominio Garden risulta proprietario di parte del piano terreno e del piano primo interrato realizzati in corrispondenza della porzione d'area compresa tra le lettere R-R'-S'-S-R, mentre la proprietà I.N.P.S. risulta proprietaria al piano primo interrato ed al piano primo (secondo fuori terra) di porzioni di piano estendenti al di fuori dei limiti della sua proprietà generale, in modo da impingere nel sedime del Condominio Garden. Per la precisazione dei limiti di tali limitati spostamenti di confini ai piani primo interrato, terreno e primo (secondo fuori terra) si fa esplicito riferimento sia alle planimetrie allegate agli atti notaio Perotti sopra richiamati, sia alle planimetrie dei relativi piani allegate al presente regolamento.

Il tratto d'intercapedine esistente ai piani interrati in corrispondenza della linea T-U-Y è di proprietà dell'I.N.P.S. e serve, per una parte, per l'aerazione delle autorimesse del Condominio Garden.

Sulla proprietà I.N.P.S. si trovano tre rampe di accesso ai piani interrati del Compensorio; due accedono al secondo piano interrato, sono contraddistinte dalle lettere R5 - R6 e sono poste al civico numero 19/9-A di Corso Turati, mentre la terza accede al piano primo interrato, risulta contraddistinta dalla lettera R7 ed è posta al civico numero 19/5-A di Corso Turati. Dette rampe sono di proprietà dell'I.N.P.S., ma sono gravate di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del Condominio Garden. D'altra parte la proprietà I.N.P.S. accede ai propri locali del secondo piano interrato fruendo del diritto di servitù di passaggio carraio e pedonale istituita a suo favore sulla rampa contraddistinta dalla lettera R8 di proprietà del Condominio Garden.

Al secondo piano interrato è stato ricavato un locale destinato a cabina di trasformazione dell'Azienda Elettrica Municipale per consentire la fornitura di energia elettrica al Compensorio;

tale locale risulta contraddistinto dal n. XXIX.

Infine si precisa che sul terreno di proprietà I.N.P.S., nella parte che non risulta interessata da costruzioni, sono stati realizzati un pozzo di presa d'acqua per l'alimentazione dell'impianto centrale di refrigerazione dei Condominii Aster, Garden e Palmar, nonché un pozzo di restituzione in falda ed un pozzo perdente d'emergenza.

Tutte le relative servitù di passaggio, di accesso e di insi-  
stenza sono state istituite negli atti notaio Perotti del 6-12-1972  
sopra richiamati e nell'atto notaio Morone del 6-10-1970 registra-  
to a Torino il 15-10-1970 al n. 30041.

D) - Il Condominio "Garden" occupa la restante parte dell'isola-  
to interessato dal Comprensorio ed ha una superficie di circa mq.  
7671; il sedime relativo è censito al Catasto Terreni al foglio  
183 particella n. 10 subalterni d)-e)-f) e risulta contornato in ros-  
so e delimitato dalle lettere O-P-Q-R-R'-S'-S-T-U-V-W-G'-F'-  
F-E-H-I-I'-L-M-N-O nella planimetria in scala 1:500 allegata al  
presente regolamento. Confina a nord-est con la Via Romagnosi  
e con i Condominii Palmar ed Aster; a sud-est con i Condominii  
Palmar ed Aster, con la Via Chisone e con la proprietà I.N.P.S.;  
a sud-ovest con la proprietà I.N.P.S. e con la Via privata; a  
nord-ovest con il Corso Turati.

I fabbricati del Condominio "Garden" si sviluppano in parte  
a dieci piani fuori terra, in parte ad uno ed in parte a due pia-  
ni fuori terra, oltre a tre piani interrati. Detti stabili sono con-  
traddistinti dai civici numeri 13/D, 13/E, 13Bis/F, 13Bis/U,  
15/G, 15/H, 15/V e 15Bis/I di Corso Turati e dagli eventuali  
n. 20 e 22 di Via Chisone.

L'estensione del Condominio "Garden" (comprendente oltre  
300 unità immobiliari), l'eterogenea destinazione delle unità stes-  
se e la presenza di servizi differenziati in comunione parziale  
limitata a gruppi di condomini, ha consigliato la divisione del  
Condominio stesso in diversi "Condominii parziali", o "Sub-con-  
dominii", che hanno una spiccata autonomia amministrativa e di  
gestione, almeno per quanto concerne l'uso di beni o servizi che  
presentano indipendenza funzionale nei confronti dei singoli Sub-  
condominii.

Pertanto il complesso Condominio generale "Garden" è sta-  
to suddiviso nei seguenti "Sub-condominii" :

- 1) Sub-condominio Scale D-E: interessa le unità dei piani fuori  
terra della porzione di stabile servita dalla Scala D e dalla  
Scala E.

- 2) Sub-condominio Scale F-G : interessa le unità dei piani fuori terra della porzione di stabile servita dalla Scala F e dalla Scala G (nonché l'unità n. 500 del primo piano interrato).
- 3) Sub-condominio Scale H-I : interessa le unità dei piani fuori terra della porzione di stabile servita dalla Scala H e dalla Scala I.
- 4) Sub-condominio Magazzini interrati : interessa le unità del primo e del secondo piano interrato servite dalle rampe R4 ed R8, dalla Scala X e dalla Scala Y.
- 5) Sub-condominio Scale U-V : interessa le unità del piano terreno e del piano primo costituenti il fabbricato interno servito dalla Scala U e dalla Scala V.
- 6) Sub-condominio Autorimesse : interessa le unità del primo e del secondo piano interrato, di massima destinate ad autorimesse private, servite dalle rampe R1 - R2 - R3 - R5 - R6 ed R7.

Il tratto d'intercapedine esistente ai piani interrati in corrispondenza della linea T-S-S' è di proprietà del Condominio "Garden" e serve, al secondo piano interrato, per l'aerazione di un locale della proprietà I.N.P.S.

Nel Condominio "Garden" si trova una rampa di accesso ai piani interrati del Comprensorio, contraddistinta dalla lettera R8 e posta al civico numero 19/5-A di Corso Turati; detta rampa è di proprietà del Condominio "Garden", ma è gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore della proprietà I.N.P.S., come già precisato al punto precedente.

La scala "V" di proprietà del Condominio "Garden" è gravata di servitù di passaggio pedonale a favore della proprietà I.N.P.S.

Al terzo piano interrato del Condominio "Garden", nel locale contraddistinto dal n. XIV, si trova installato lo scambiatore di calore per il controllo della temperatura dell'acqua della piscina grande, la quale risulta d'uso comune anche ai Condominii Aster e Palmar.

Al secondo piano interrato si trova il locale, contraddistinto dal n. XXVIII, che accoglie le torri evaporative e la centrale per l'impianto centrale di raffrescamento, comune anche ai Condominii Aster e Palmar.

Al primo piano interrato si trovano due locali destinati a



cabine di trasformazione dell'Azienda Elettrica Municipale per consentire la fornitura d'energia elettrica al Comprensorio; tali locali risultano contraddistinti dai n. XXXVIII e LIII.

Al piano terreno si trovano due locali, contraddistinti dai n. LVI e LVII e completi di servizi igienici, destinati ad accogliere il servizio di portierato, comune anche al Condominio Aster.

Sopra la copertura del fabbricato a dieci piani del Condominio "Garden" si trova il complesso delle piscine, di uso comune anche ai Condominii Aster e Palmar. Detto complesso, oltre alle due vasche costituenti le piscine vere e proprie, comprende :

- a) due gruppi di servizi completi di docce contraddistinti dai n. LXXVII e LXXIX;
- b) un locale di limitata altezza situato sotto la piscina grande (che accoglie le attrezzature per il trattamento dell'acqua delle piscine in oggetto e che è contraddistinto dal n. LXXVIII) contornato da diciotto cabine a disposizione dei bagnanti;
- c) una scala a struttura metallica per accedere alla sovrastante piscina grande;
- d) un "solarium" che si sviluppa intorno alla piscina stessa.

Tutti i locali sopra menzionati, unitamente alla scala di accesso alla piscina grande e le vasche delle piscine stesse con i relativi "solarium", sono di proprietà del Condominio "Garden", ma sono gravati di servitù d'uso, d'insistenza, di accesso e di recesso a favore delle altre proprietà del Comprensorio interessate ai servizi ed agli impianti comuni che si riferiscono ai locali in oggetto.

Le servitù attive e passive del Condominio "Garden" e la destinazione comune dei locali sopra elencati traggono origine da quanto stabilito nell'atto notaio Morone del 22-5-1969 registrato a Torino il 10-6-1969 al n. 19269, nell'atto notaio Perotti del 13-8-1969 registrato a Torino il 1-9-1969 al n. 27823, nell'atto notaio Morone del 6-10-1970 registrato a Torino il 15-10-1970 al n. 30041 e nell'atto notaio Perotti del 6-12-1972 registrato a Torino il 20-12-1972 al n. 45436.

-----

Per completare a tutti gli effetti l'individuazione delle proprietà che costituiscono il Comprensorio, sarà utile riportare qui di seguito le quote di partecipazione generale al Comprensorio stes-

so delle diverse proprietà interessate. Esse sono le seguenti :

Condominio Aster	52 millesimi
Condominio Palmar	155 millesimi
Proprietà I. N. P. S.	120 millesimi
Condominio Garden	673 millesimi

Si precisa che dette quote di partecipazione rappresentano, espresso in millesimi, il valore oggettivo di ognuna delle quattro proprietà del Comprensorio "Garden Palace", raggugliato a quello dell'intero complesso edilizio costituente il Comprensorio stesso.

### ART. 3

#### RAPPORTI TRA LE PROPRIETA' DEL COMPRENSORIO

L'unitaria progettazione degli stabili relativi al Comprensorio ha comportato l'insorgere di una serie di vincoli e di servitù, reciproche o meno, tra le diverse proprietà del Comprensorio stesso. Tali servitù sono state fundamentalmente stabilite già nell'atto notaio Morone del 22-5-1969 registrato a Torino il 10-6-1969 al n. 19269, nell'atto notaio Perotti del 13-8-1969 registrato a Torino il 1-9-1969 al n. 27823, nell'atto notaio Morone del 6-10-1970 registrato a Torino il 15-10-1970 al n. 30041 e negli atti notaio Perotti del 6-12-1972, rispettivamente registrati a Torino il 20-12-1972 al n. 45436 ed il 21-12-1972 al n. 46185.

Qui di seguito dette servitù vengono in parte riportate ed in parte puntualizzate, come d'altra parte previsto e stabilito negli atti notarili sopra richiamati. Esse sono essenzialmente le seguenti :

#### A) Norma generale relativa alle servitù

Sono da considerarsi costituite tra le singole proprietà del Comprensorio tutte le servitù continue e discontinue, apparenti o meno, affermative o negative di luci, vedute, sporti, passaggi, attraversamenti, scarichi, coutenze ed insistenze, quali e quante sono state di fatto poste in essere con la contemporanea costruzione dei vari edifici del Comprensorio eretti in base ad un unico progetto e ad unica licenza edilizia, assumendosi ed accettandosi incondizionatamente quanto posto in essere secondo le prescrizioni dell'unica Direzione Lavori o richiesto dalle competenti Autorità fino al rilascio delle licenze di occupazione o di abitazione dei singoli edifici.

Si precisa d'altra parte che a permessi di occupazione ed abitazione rilasciati per tutti gli edifici del Comprensorio, nessuna altra servitù o deroga potrà essere costituita validamente se non per atto scritto e consenso tra le proprietà interessate.

B) Vincoli edilizi

In considerazione che le diverse proprietà del Comprensorio derivano dal frazionamento dell'unica unità fabbricativa oggetto della licenza edilizia n. 1947 del 30-8-1968 sopra richiamata e relativa a tutto l'isolato del Comprensorio, tra le proprietà stesse sono stati costituiti vincoli a cortile, a parcheggi in superficie, a zone verdi, a destinazione di pubblico passaggio ecc. delle zone delle singole proprietà, quali risultano nel progetto unitario del Comprensorio stesso.

Tali vincoli, destinati nel pubblico interesse edilizio anche della Città di Torino, potranno successivamente essere riconfermati, con l'intervento diretto della Città, qualora ciò risultasse necessario o anche solo conveniente al fine di regolarizzare le varie pratiche municipali condizionanti i permessi di abitazione e di occupazione dei vari edifici del Comprensorio, oppure venisse richiesto in qualunque momento dalla Città di Torino.

C) Deroga alle distanze legali

La realizzazione del progetto unitario e la funzionalità costruttiva dello stesso ha richiesto che nella costruzione degli edifici del Comprensorio si derogasse a quanto stabilito dal Codice Civile in merito alle distanze per vedute, sporti, balconi, canne, tubazioni e scarichi.

Sono da considerarsi costituite tra le singole proprietà tutte le relative servitù.

D) Diritti di sporto

La realizzazione del progetto unitario ha comportato anche il concretizzarsi di parti di alcuni edifici che aggettano sul sedime di proprietà confinanti. Ciò è particolarmente evidente per quanto concerne il volume tecnico costituente la testata della scala B ed il locale macchine del relativo ascensore (di proprietà del Condominio Palmar, e che sporge sopra al terrazzo di copertura andando ad impingere nella proprietà del confinante Condominio Aster), nonché per gli otto piani supe-

riori della proprietà I.N.P.S. che sporgono sulla proprietà del confinante Condominio Garden.

Il relativo diritto di sporto tra le proprietà interessate è da considerarsi costituito a tutti gli effetti.

E) Insistenza degli impianti comuni a diverse proprietà

La creazione di impianti comuni a diverse proprietà del Comprensorio ha comportato la necessità d'installare ogni singolo impianto comune in una proprietà particolare e di attraversare altre proprietà con diramazioni per servire tutti quanti gli utenti dell'impianto stesso.

La descrizione completa e dettagliata dei diversi impianti comuni sarà svolta nei successivi articoli del presente regolamento; qui basta precisare che sono state costituite le servitù di insistenza dei diversi impianti comuni e delle relative diramazioni, nonché il diritto di accesso e di recesso ai locali interessati dagli impianti stessi a favore di tutti i relativi utenti.

F) Servitù di attraversamento

Sono da considerarsi costituite tra le diverse proprietà del Comprensorio le servitù di attraversamento, reciproche o meno, con diramazioni d'impianti comuni, con tubazioni per fognatura bianca (acque meteoriche), per fognatura nera (acque luride), per distribuzione di acqua e di gas, nonché con cavi per telefoni, per energia elettrica, ecc.

G) Servitù di passaggio

Sono pure da considerarsi costituite le diverse servitù di passaggio tra le diverse proprietà del Comprensorio derivanti sia dall'unitaria progettazione, sia dall'esistenza dei porticati al piano terreno, sia dalla realizzazione di impianti e servizi comuni alle diverse proprietà del Comprensorio stesso. Le più appariscenti di tali servitù sono essenzialmente le seguenti :

- Accessi alle terrazze ed alle piscine

A favore del Condominio Aster è costituito il diritto di passaggio pedonale attraverso al locale di testata della scala B ed alla terrazza di copertura del Condominio Palmar, nonché attraverso alla terrazza di copertura del Condominio Garden, per accedere al complesso delle piscine esistente sulla terrazza di copertura del Condominio Garden stesso.

A favore del Condominio Palmar è costituito il diritto di passaggio pedonale attraverso alla terrazza di copertura del Condominio Garden per accedere al complesso delle piscine in oggetto.

- Passaggi per la raccolta delle immondizie

Tra i Condominii Aster, Palmar e Garden è costituito il reciproco diritto di passaggio pedonale e con eventuali veicoli speciali per la raccolta ed il trasporto delle immondizie al particolare locale di deposito, prima del definitivo allontanamento, attraverso ai relativi spazi comuni del primo piano interrato dei diversi Condominii in oggetto.

- Rampe di accesso ai piani interrati

Sono da considerarsi costituite tutte le servitù di passaggio carraio e pedonale sulle rampe di accesso ai piani interrati del Comprensorio tra le diverse proprietà interessate, così come sono state precisate all'articolo 2 e come verranno ribadite all'articolo 22 del presente regolamento.

- Scala "X"

La scala in oggetto è di proprietà del Condominio Garden e collega i porticati con i piani interrati del Comprensorio. Su detta scala è costituito a favore del Condominio Palmar il diritto di passaggio pedonale per accedere ai propri locali del primo piano interrato.

- Scala "T"

La scala in oggetto è di proprietà del Condominio Palmar e serve esclusivamente a mettere in comunicazione alcuni servizi comuni del Comprensorio con la Via Romagnosi, in ottemperanza a quanto prescritto in merito dalle vigenti norme antincendio.

Su detta scala è costituito diritto di passaggio pedonale a favore di tutte le proprietà del Comprensorio.

- Scala "V"

Sulla scala in oggetto, di proprietà del Condominio Garden, è costituito diritto di passaggio pedonale a favore della proprietà I. N. P. S.

H) Divisioni di proprietà

Non sono consentite recinzioni di nessun genere sul confine tra le diverse proprietà, oltre a quelle già realizzate. Tali

recinzioni risulterebbero in contrasto con il progetto unitario relativo a tutto il Comprensorio ed altererebbero la funzionalità distributiva e costruttiva di tutto il complesso edilizio costituente il Comprensorio stesso.

I) Unità immobiliari che interessano due Condominii confinanti

Alcune unità immobiliari del Comprensorio sono state costituite mediante la riunione di due unità immobiliari autonome e confinanti, ma appartenenti a due distinti Condominii.

Ciò è avvenuto, e potrà anche avvenire nel futuro, per consentire una migliore e più funzionale utilizzazione delle caratteristiche costruttive e distributive del complesso edilizio che costituisce il Comprensorio.

Si precisa d'altra parte che ai fini amministrativi e di gestione condominiale ognuna di tali particolari unità immobiliari composite sarà considerata come se fosse ancora costituita da due distinte ed autonome unità immobiliari, appartenenti ognuna al rispettivo Condominio originario.

ART. 4

IMPIANTI IN COMUNIONE TRA LE PROPRIETA'  
DEL COMPRESORIO

La funzionalità costruttiva e la razionalità distributiva degli stabili insistenti nell'isolato interessato dal Comprensorio hanno comportato la creazione di una serie di impianti comuni alle diverse proprietà del Comprensorio stesso.

Detti impianti comuni risultano essere essenzialmente i seguenti :

- A) Impianto centrale di riscaldamento
- B) Impianto centrale per il raffrescamento
- C) Impianto centrale dell'acqua calda per usi domestici
- D) Impianto centrale antineve ed antigelo
- E) Impianto centrale acqua potabile ed antincendio
- F) Impianto del complesso piscine
- G) Impianti d'irrigazione delle zone verdi
- H) Impianti di fognature bianche e nere
- I) Impianto d'incenerimento delle immondizie.

Alcuni di questi impianti sono in comune tra tutte le proprie

tà interessate al Comprensorio, mentre altri sono in comune sol tanto ad una parte di tali proprietà.

Negli articoli seguenti vengono precisate le caratteristiche e le quote di partecipazione alla comunione dei diversi impianti, la regolamentazione delle modalità d'uso degli impianti comuni in oggetto, nonché i criteri di ripartizione delle spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di conservazione, di trasformazione e di rifacimento totale o parziale degli impianti stessi.

#### ART. 5

#### IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO

L'impianto centrale di riscaldamento interessa tutte le proprietà del Comprensorio e provvede alla produzione ed alla distribuzione alle singole utenze dell'acqua calda, che costituisce il fluido primario atto a fornire le calorie necessarie sia al riscaldamento dei fabbricati del Comprensorio, sia al funzionamento di altri impianti comuni quali, ad esempio l'impianto antineve ed antigelo e l'impianto centrale di produzione dell'acqua calda per uso domestico.

Non sono interessati all'impianto centrale di riscaldamento i locali dei piani interrati del Condominio Aster (ad eccezione dell'unità immobiliare n. 3), i locali dei piani interrati del Condominio Palmar (ad eccezione dell'unità immobiliare n. 244) ed i locali del terzo piano interrato del Condominio Garden.

L'impianto centrale di riscaldamento è costituito fondamen talmente da una centrale termica per la produzione del fluido pri mario e da una rete di distribuzione del fluido stesso alle singole utenze.

La centrale termica è ubicata in un locale del secondo piano interrato del Condominio Palmar, contraddistinto con il numero XXII, mentre i serbatoi per il combustibile risultano interrati nel sedime del Condominio Palmar in una zona libera da costruzioni e sistemata a verde; alla centrale termica si accede tramite la scala "T". Il locale e la scala sono di proprietà del Condominio Palmar, ma risultano gravati di servitù di insistenza, di accesso e di recesso a favore degli utenti dell'impianto centrale di riscaldamento.

La rete di distribuzione comune parte dalla centrale termi

ca e va a servire tutte le utenze interessate all'impianto in oggetto.

La comunione riguarda essenzialmente la proprietà delle quattro caldaie con i relativi bruciatori, delle pompe di circolazione, delle canne fumarie, dei serbatoi per il combustibile, dei quadri elettrici, degli accessori di controllo e di regolazione, nonché delle tubazioni di distribuzione del fluido primario fino alle derivazioni di pertinenza e di proprietà delle singole utenze del Comprensorio.

Le utenze in oggetto sono dodici ed è qui necessario individuarle, definirle ed illustrarle prima di procedere a stabilirne le quote di partecipazione alla comunione dell'impianto e di ripartizione delle spese di esercizio e di manutenzione.

Esse sono :

- 1) Condominio Aster : riscaldamento a pannelli radianti alimentati tramite lo scambiatore di calore installato nella relativa sottocentralina posta al secondo piano interrato e contraddistinta con il numero XX.
- 2) Condominio Palmar : riscaldamento a pannelli radianti con integrazione d'aria esterna filtrata, umidificata e trattata termicamente. La relativa sottocentralina è posta al secondo piano interrato e porta il numero XXVI.
- 3) Sub-condominio Scale D-E : riscaldamento a pannelli radianti con integrazione d'aria esterna, previo trattamento termo-igrometrico. La relativa sottocentralina è posta al terzo piano interrato e porta il numero XI.
- 4) Sub-condominio Scale F-G : riscaldamento a pannelli radianti con integrazione d'aria esterna, previo trattamento termo-igrometrico. La relativa sottocentralina è posta al terzo piano interrato nel locale contrassegnato dal numero XIV.
- 5) Sub-condominio Scale H-I : riscaldamento a pannelli radianti con integrazione d'aria esterna, previo trattamento termo-igrometrico. La relativa sottocentralina è posta al terzo piano interrato e porta il numero XVII.
- 6) Sub-condominio Magazzini interrati : riscaldamento a radiatori ed aerotermi alimentati tramite derivazioni dalla rete di distribuzione comune.
- 7) Sub-condominio Scale U-V : riscaldamento a pannelli radianti con integrazione d'aria esterna, previo trattamento termo-igrometrico. La relativa sottocentralina è posta al terzo piano interrato nel locale contrassegnato dal numero XIV.



8) Sub-condominio Autorimesse : riscaldamento mediante tubi nervati alimentati tramite derivazioni dalla rete di distribuzione comune, previsto unicamente per casi di eccezionali rigori di clima.

9) Impianto antineve ed antigelo : rete speciale di pannelli radianti installati nei tratti scoperti delle rampe di accesso agli interrati e sotto ai pavimenti dei porticati, con utilizzazione prevista unicamente in caso di nevicate o di eccezionale rigore di clima. L'impianto è alimentato tramite scambiatore di calore installato nel locale posto al secondo piano interrato del Condominio Palmar e contraddistinto con il numero XXIII.

10) Impianto piscina : controllo termico della temperatura dell'acqua della piscina grande tramite scambiatore di calore installato nel locale posto al terzo piano interrato e contraddistinto dal numero XIV.

11) Impianto di produzione dell'acqua calda per uso domestico : riscaldamento dell'acqua per uso domestico tramite scambiatore di calore in controcorrente posto nella centrale idrica, situata al secondo piano interrato del Condominio Palmar e contraddistinta dal numero XXVII.

12) Proprietà I.N.P.S. : riscaldamento a pannelli radianti con integrazione d'aria esterna, previo trattamento termo-igrometrico. La relativa sottocentralina è posta al secondo piano interrato dello stabile della proprietà stessa.

---

#### - RIPARTIZIONE DELLE SPESE STRAORDINARIE

Le quote di partecipazione alla comunione dell'impianto sono state stabilite tenendo conto sia della potenza installata di ogni utenza, sia di un coefficiente di utilizzazione dell'impianto stesso; infatti mentre l'utenza rappresentata dall'impianto di produzione di acqua calda per uso domestico resta in funzione per tutto l'anno, le utenze di riscaldamento comuni funzionano solo nella stagione fredda, l'utenza per il riscaldamento dell'acqua della piscina funziona solo durante l'apertura della piscina stessa e le utenze per l'impianto antineve ed antigelo e per il riscaldamento delle autorimesse funzionano solo in caso di eccezionale rigore climatico.

Dette quote di partecipazione alla comunione dell'impianto sono state espresse in millesimi e risultano nella tabella "R"

relativa all'impianto di riscaldamento allegata al presente regolamento. In base a tale tabella verranno di conseguenza ripartite tra le diverse utenze le spese di manutenzione straordinaria, nonché quelle di eventuale trasformazione o di rifacimento totale o parziale (attuato sia per necessità tecniche, sia per adeguamento tecnologico, sia anche solo per convenienza di gestione) dell'impianto in oggetto.

Si precisa che nessuna unità immobiliare interessata all'impianto centrale di riscaldamento può esimersi dal pagamento della relativa quota di spese straordinarie neppure rinunciando al riscaldamento stesso.

#### - RIPARTIZIONE DELLE SPESE ORDINARIE

La ripartizione delle spese di esercizio e di ordinaria manutenzione dell'impianto centrale di riscaldamento tiene conto essenzialmente della potenzialità termica di ogni singola utenza effettivamente in funzione nel periodo di riferimento e di conseguenza tali spese risultano proporzionali alla presunta quantità di calorie assorbite da ogni utenza. Per consentire una proporzionalità tra le spese stesse e le calorie assorbite da ogni utenza, e quindi da ogni unità immobiliare nell'interno dei singoli stabili, si è provveduto ad introdurre il criterio delle cubature virtuali di riscaldamento; si sono cioè adottate delle cubature virtuali delle singole unità, ottenute moltiplicando le relative cubature effettive per adeguati coefficienti che tengono sostanzialmente conto della maggiore o minore dispersione termica, in modo che ogni metro cubo virtuale comporti praticamente lo stesso dispendio di calorie nell'unità di tempo per ottenere le condizioni di riscaldamento previste per le singole unità nell'esecuzione dell'impianto di riscaldamento. Le cubature virtuali dei diversi stabili del Comprensorio vengono riassunte nella Tabella "S" relativa all'impianto di riscaldamento allegata al presente regolamento, e risultano praticamente proporzionali alle potenze installate dei singoli impianti utilizzatori autonomi. Nella Tabella "T" invece vengono riportati gli equivalenti termici delle cubature virtuali, limitatamente a quelle utenze dell'impianto per le quali non si potrebbe a rigore parlare di cubature virtuali in quanto esse non servono al riscaldamento di locali (impianto antineve - antigelo, impianto piscina, impianto produzione acqua calda per uso domestico) oppure riguardano locali normalmente non riscaldati, quali le autorimesse del Condominio Garden.

Precisato così il criterio fondamentale di ripartizione delle spese di esercizio e di manutenzione ordinaria dell'impianto cen-

trale di riscaldamento, si possono in pratica distinguere due periodi fondamentali nella gestione dell'impianto in oggetto : il periodo invernale, e cioè il periodo nel quale gli stabili del Comprensorio sono riscaldati, e il periodo estivo, e cioè il restante periodo nel quale gli stabili del Comprensorio non sono riscaldati.

#### A) Periodo invernale

Nel cosiddetto periodo invernale l'impianto centrale di riscaldamento viene utilizzato per il riscaldamento degli stabili e per la produzione di acqua calda per uso domestico; solo eccezionalmente può riscaldare le autorimesse e far funzionare l'impianto antineve-antigelo. In tale periodo le spese in questione vengono ripartite in base alle cubature virtuali degli stabili riscaldati ed all'equivalente termico delle cubature virtuali relativo all'impianto di produzione d'acqua calda per uso domestico, moltiplicato per un coefficiente pari ad 1,5 (per tener conto di una costante erogazione d'acqua calda in contrapposizione ad una variabile utilizzazione degli impianti di riscaldamento, adeguata naturalmente all'andamento climatico stagionale).

Si precisa che nessuna unità immobiliare degli stabili serviti dall'impianto di riscaldamento centrale può esimersi dal pagamento della quota di spese ordinarie relative al riscaldamento a nessun titolo, neppure per affitto totale, per assenza dai locali riscaldati o per rinuncia al riscaldamento stesso, fanno eccezione unicamente le unità immobiliari del sub-condominio Magazzini Interrati del Condominio Garden. Tali unità, qualora provvedano al distacco oppure all'eliminazione dei corpi scaldanti esistenti nelle rispettive proprietà esclusive, oppure alla loro chiusura con sigillatura eseguita prima dell'inizio della stagione di riscaldamento e mantenuta per tutta la durata della stagione stessa, hanno diritto di partecipare alle spese ordinarie di riscaldamento con una quota ridotta al 40% (quaranta per cento) di quanto dovuto in base alla rispettiva cubatura virtuale. Nelle unità immobiliari nelle quali esistano soppalchi è consentito il riscaldamento del soppalco e la rinuncia al riscaldamento per la restante parte dei locali; in tal caso ai fini della partecipazione alle spese ordinarie di riscaldamento la cubatura virtuale del soppalco verrà conteggiata per intero, mentre la restante cubatura fruirà della riduzione al 40%, come sopra previsto. Si precisa infine che tale rinuncia può essere limitata nel tempo riconoscendo a tali unità il diritto di ripristinare in un secondo tempo, ed a loro spese, l'utilizzazione dell'impianto centrale di riscaldamento, rinunciando contemporaneamente alla riduzione sopra specificata.

Naturalmente nel caso in cui nel periodo in esame siano state riscaldate le autorimesse e sia stato utilizzato l'impianto antineve-antigelo bisogna attribuire a tali utenze una parte delle spese sostenute in proporzione al numero di ore di effettiva utilizzazione degli impianti stessi. Per poter determinare l'entità delle spese da accollare alle autorimesse bisogna tener conto delle ore di funzionamento del relativo impianto particolare di riscaldamento e della potenzialità dell'impianto pari a 200.000 KCal/h. Per poter invece determinare l'entità delle spese da accollare all'impianto antineve-antigelo bisogna tener conto delle ore di funzionamento dell'impianto stesso e della sua potenzialità pari a 650.000 KCal/h.

Ne consegue che nel periodo invernale le spese ordinarie di riscaldamento saranno ripartite tra le utenze interessate in base al criterio che viene qui puntualizzato.

Si procederà in primo luogo ad addebitare le eventuali quote relative alle autorimesse ed all'impianto antineve-antigelo in base alle eventuali effettive ore di funzionamento dei relativi impianti di riscaldamento ed alle rispettive potenzialità; si passerà quindi a ripartire le restanti spese tra le altre utenze dell'impianto centrale di riscaldamento con le seguenti modalità :

- 1) In base ai metri cubi virtuali della Tabella "S" per i Condomini Aster e Palmar, per i Sub-condomini Scale D-E, Scale F-G, Scale H-I e Scale U-V del Condominio Garden, e per la proprietà I. N. P. S.
- 2) In base ai metri cubi virtuali della Tabella "S" anche per il sub-condominio Magazzini Interrati del Condominio Garden, tenendo però conto sia delle eventuali riduzioni dovute a rinuncia totale o parziale al riscaldamento da parte di alcune unità immobiliari del Sub-condominio in oggetto, sia della cubatura virtuale dei gabinetti comuni del primo piano interrato.
- 3) In base ad un fittizio equivalente termico, pari a 9450 metri cubi virtuali, per quanto concerne l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso domestico.

#### B) Periodo estivo

Nel cosiddetto periodo estivo, cioè nel periodo nel quale non si procede al riscaldamento degli stabili del Comprensorio, le spese di esercizio e di ordinaria manutenzione dell'impianto centrale di riscaldamento risultano a carico unicamente dell'impianto di produzione d'acqua calda per uso domestico e dell'impianto di controllo termico della temperatura dell'acqua della piscina. Naturalmente la produzione d'acqua calda per uso dome-

stico interessa tutto il periodo, mentre il periodo di funzionamento della piscina risulta limitato ad una parte soltanto di tale periodo.

Si precisa che le spese a carico dell'impianto della piscina riguarderanno il periodo di effettivo funzionamento dell'impianto stesso considerando un'erogazione di 400.000 calorie per ogni giorno; tutte le restanti spese saranno a carico dell'impianto di produzione d'acqua calda per uso domestico.

---

La gestione dell'impianto centrale di riscaldamento potrà essere fatta direttamente dai partecipanti al Compensorio, cioè come suol dirsi "in economia", oppure potrà essere affidata ad un'impresa specializzata per una conduzione "a forfait".

La scelta tra le due modalità di gestione spetta all'Assemblea del Compensorio, che decide a maggioranza semplice. L'Assemblea del Compensorio stabilisce pure la durata di base del riscaldamento per il periodo invernale.

#### ART. 6

#### IMPIANTO CENTRALE PER IL RAFFRESCAMENTO

L'impianto centrale per il raffrescamento provvede a raffreddare l'acqua che circola nei condensatori dei gruppi frigoriferi installati nelle singole proprietà interessate all'impianto stesso.

L'impianto centrale è costituito da un gruppo di torri evaporative con le relative attrezzature tecniche di controllo e regolazione, da un gruppo di pompe per la circolazione dell'acqua di raffreddamento, da una rete di mandata e di ritorno dell'acqua stessa per il collegamento della centrale con le singole utenze, da una tubazione di collegamento della centrale con il pozzo di presa d'acqua fresca, completo di pompa sommersa per il sollevamento dell'acqua stessa, nonché di una tubazione di scarico dell'acqua in eccesso collegata con il pozzo di restituzione in falda e con un pozzo perdente d'emergenza.

La centrale per il raffrescamento è ubicata in un locale del secondo piano interrato del Condominio Garden, contraddistinto con il numero XXVIII, al quale si accede tramite la rampa

R8 del Comprensorio. Il locale rimane di proprietà del Condominio Garden e risulta gravato di servitù di insistenza, di accesso e di recesso a favore degli utenti dell'impianto centrale di raffrescamento.

Il pozzo di presa d'acqua fresca, il pozzo di restituzione in falda ed il pozzo perdente d'emergenza, nonché un tratto delle tubazioni che li collegano con la centrale, insistono sulla proprietà I.N.P.S., in zone non interessate dalle costruzioni e fruiscono del diritto di insistenza e del conseguente diritto di accesso e di recesso a favore degli utenti dell'impianto centrale di raffrescamento.

La comunione riguarda essenzialmente la proprietà del gruppo di torri evaporative con le relative attrezzature, delle pompe di circolazione, della rete di distribuzione fino alle diramazioni di proprietà esclusiva, del pozzo di presa e della relativa pompa sommersa, del pozzo di restituzione in falda, del pozzo perdente e delle relative tubazioni di collegamento alla centrale.

La comunione per l'impianto in oggetto interessa i Condominii Aster e Palmar ed i Sub-condominii Scale D-E, scale F-G, Scale H-I e Scale U-V del Condominio Garden.

Si precisa che la proprietà I.N.P.S. è fornita di impianto di raffrescamento totalmente autonomo, mentre i Sub-condominii Magazzini interrati ed Autorimesse del Condominio Garden non hanno impianto di raffrescamento.

#### - RIPARTIZIONE DELLE SPESE STRAORDINARIE

Le quote di partecipazione alla comunione dell'impianto sono state espresse in millesimi e risultano nella Tabella "V" relativa all'impianto di raffrescamento allegata al presente regolamento; le quote di partecipazione sono state stabilite in proporzione alla potenzialità frigorifera propria di ogni singola utenza. In base a tale tabella vengono ripartite tra le diverse utenze le spese di manutenzione straordinaria, nonché quelle di eventuale trasformazione o di rifacimento totale o parziale (attuato sia per necessità tecniche, sia per adeguamento tecnologico, sia anche solo per convenienza di gestione) dell'impianto in oggetto.

#### - RIPARTIZIONE DELLE SPESE ORDINARIE

La ripartizione delle spese di esercizio e di ordinaria ma-

nutenzione dell'impianto centrale per il raffrescamento tiene conto essenzialmente della potenzialità frigorifera di ogni singola utenza interessata. Per consentire una proporzionalità tra le spese stesse e le frigorie assorbite da ogni utenza, e quindi da ogni unità immobiliare nell'interno dei singoli stabili, si è provveduto ad introdurre il criterio delle cubature virtuali di raffrescamento; si sono cioè adottate delle cubature virtuali delle singole unità ottenute moltiplicando le relative cubature effettive per adeguati coefficienti che tengono sostanzialmente conto della maggiore o minore utilizzazione dell'impianto (ad esempio i negozi dei Sub-condomini Scale D-E, Scale F-G e Scale H-I fruiscono solo del raffrescamento tramite i pannelli radianti) e della maggiore o minore dispersione termica dell'unità stessa in modo che ogni metro cubo virtuale comporti praticamente lo stesso assorbimento di frigorie nell'unità di tempo, per ottenere le condizioni di raffrescamento previste per le singole unità nell'esecuzione dell'impianto di raffrescamento in oggetto.

Le cubature virtuali dei diversi stabili del Comprensorio che usufruiscono dell'impianto centrale di raffrescamento vengono riassunte nella Tabella "Z" allegata al presente regolamento. In base a tale tabella vengono ripartite tra le diverse utenze le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria dell'impianto in oggetto.

Si precisa che la rinuncia al funzionamento dell'impianto centrale per il raffrescamento può essere attuata solo con il consenso di tutte le sei utenze interessate all'impianto stesso; in mancanza di tale unanime consenso l'impianto funzionerà per consentire il raffrescamento anche ad una sola delle utenze interessate.

Anche nell'anno in cui una o più utenze decidessero di non usufruire dell'impianto centrale per il raffrescamento, la ripartizione delle spese sia d'esercizio, sia di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia di conservazione o di sostituzione dell'impianto comune in oggetto avverrà tra tutte le sei utenze interessate all'impianto stesso in base alle relative tabelle sopra richiamate.

ART. 7IMPIANTO CENTRALE DELL'ACQUA CALDA PER USI DOMESTICI

L'impianto in questione provvede alla produzione centralizzata dell'acqua calda per usi domestici ed alla sua distribuzione a tutti gli utenti di tale impianto.

La centrale per la produzione dell'acqua calda per usi domestici si trova ubicata, unitamente alla centrale idrica, nel locale del secondo piano interrato contraddistinto dal numero XXVII, che incide per la massima parte nel Condominio Palmar ed in piccola parte nel Condominio Garden; alla centrale si accede tramite la rampa R4 del Compensorio.

Il locale risulta di proprietà dei Condomini Palmar e Garden per le rispettive quote di incidenza sul rispettivo sedime, ma è gravato di servitù d'insistenza per gli impianti che contiene e di servitù di accesso e recesso a favore degli utenti degli impianti stessi.

La comunione per l'impianto di produzione e distribuzione dell'acqua calda per usi domestici riguarda essenzialmente lo scambiatore di calore in controcorrente, i miscelatori termostatici, le pompe per la circolazione dell'acqua, nonché la rete di collegamento con la centrale idrica e di distribuzione fino alle colonne montanti di pertinenza delle singole proprietà.

La comunione interessa il Condominio Aster ed il Condominio Garden.

Le quote di partecipazione alla comunione tengono conto della diversa utilizzazione dell'impianto in oggetto da parte degli utenti, e risultano le seguenti :

Condominio Aster	96 millesimi
Condominio Garden	904 millesimi

Le spese di conservazione, di manutenzione straordinaria, di eventuali rifacimenti parziali o totali dell'impianto saranno ripartite tra gli utenti in proporzione alle rispettive quote di partecipazione alla comunione dell'impianto stesso sopra precisate.

Le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria dell'impianto saranno invece ripartite tra tutte le unità immobiliari servite in proporzione ai metri cubi d'acqua calda consumata nel periodo di riferimento.

Non esiste preclusione per l'estensione del servizio di for-



nitura d'acqua calda per usi domestici anche ad altre proprietà del Comprensorio che lo richiedano, a condizione che la potenzialità dell'impianto lo consenta senza pregiudizio del servizio stesso. La richiesta di tale estensione dovrà ottenere l'accoglimento degli attuali utenti del servizio con un numero di voti favorevoli che rappresenti la maggioranza dei partecipanti alla comunione dell'impianto in oggetto ed i due terzi dei millesimi di partecipazione alla comunione stessa.

Qualora la richiesta di estensione del servizio venga accolta, saranno a carico del nuovo utente le spese per l'allacciamento all'impianto esistente ed il pagamento di una quota in contropartita dell'acquisizione della comproprietà dell'impianto stesso; in tale occasione dovranno di conseguenza essere modificate le quote di partecipazione alla comunione dell'impianto in oggetto, tenendo conto del nuovo utente.

#### ART. 8

#### IMPIANTO CENTRALE ANTINEVE ED ANTIGELO

In corrispondenza dei porticati e delle parti delle rampe di accesso ai piani interrati che risultano scoperte, sono stati realizzati dei pannelli radianti sotto ai pavimenti per evitare che sotto ai porticati e sulle rampe possa fermarsi la neve o si possa realizzare la formazione di ghiaccio in occasioni di temperature particolarmente rigide.

L'impianto risulta quindi costituito da una rete di pannelli radianti alimentati con liquido non gelivo e collegati con uno scambiatore di calore, che provvede ad utilizzare il fluido primario fornito dall'impianto centrale di riscaldamento. Lo scambiatore di calore risulta installato nel locale del secondo piano interrato del Condominio Palmar contraddistinto dal numero XXIII; detto locale risulta di proprietà del Condominio Palmar, ma è gravato di servitù di insistenza, di accesso e di recesso a favore degli utenti dell'impianto in oggetto.

La comunione riguarda essenzialmente lo scambiatore di calore, le pompe di circolazione, la rete di distribuzione e la rete dei pannelli radianti.

La comunione interessa gli utenti delle rampe e dei porticati, e pertanto tutte le proprietà del Comprensorio. Le quote di partecipazione alla comunione tengono conto della potenzialità

termica delle rispettive parti dell'impianto, e risultano le seguenti :

Rampe agli interrati	240 millesimi
Porticati	760 millesimi

Le rampe di accesso agli interrati sono otto ed hanno tutte la stessa potenzialità termica installata; pertanto ogni rampa partecipa alla comunione dell'impianto in oggetto per 30 millesimi.

Le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di eventuali rifacimenti parziali o totali dell'impianto saranno ripartite tra gli utenti in proporzione alle rispettive quote di partecipazione alla comunione dell'impianto stesso sopra specificate.

#### ART. 9

#### IMPIANTO CENTRALE ACQUA POTABILE ED ANTINCENDIO

Il collegamento del Comprensorio all'acquedotto municipale risulta unico e provvede ad alimentare la centrale idrica comune situata, unitamente alla centrale di produzione dell'acqua calda per usi domestici, nel locale del secondo piano interrato contraddistinto dal numero XXVII, del quale si è già parlato nell'art. 7 del presente regolamento.

La comunione riguarda essenzialmente i serbatoi di riserva, l'impianto addolcitore per il trattamento e la riduzione della durezza permanente dell'acqua, l'impianto d'autoclave per l'alimentazione dei piani superiori degli stabili del Comprensorio, nonché la rete di collegamento all'acquedotto e di distribuzione fino alle colonne montanti di pertinenza delle singole proprietà.

Le quote di partecipazione alla comunione dell'impianto centrale dell'acqua potabile sono proporzionali al valore oggettivo delle singole proprietà partecipanti alla comunione, e quindi corrispondono a quelle di partecipazione al Comprensorio, riportate nell'art. 2 del presente regolamento.

In proporzione a tali quote verranno quindi ripartite le spese di manutenzione straordinaria, di eventuali trasformazioni, di rifacimento parziale o totale (attuato sia per necessità tecniche, sia per adeguamento tecnologico oppure per semplice convenienza di gestione) dell'impianto stesso.

Le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria dell'impianto, per quanto riguarda l'approvvigionamento dell'acqua ed il trattamento per la riduzione della durezza dell'acqua stessa, saranno ripartite in base ai consumi registrati dai contatori di tutte le singole utenze relative alle diverse proprietà del Comprensorio.

Le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria dell'impianto d'autoclave saranno ripartite in base ai consumi registrati dai contatori delle singole utenze poste ai piani superiori (dal terzo al nono) degli stabili del Comprensorio.

Le spese relative all'esercizio ed alla manutenzione dell'impianto antincendio saranno ripartite in base al numero delle prese antincendio esistenti nelle distinte proprietà, in proporzione a quanto stabilito da parte dell'acquedotto municipale per ogni attacco esistente nel Comprensorio.

#### ART. 10

#### IMPIANTO DEL COMPLESSO PISCINE

Il Comprensorio è fornito di due piscine poste sopra alla terrazza di copertura dello stabile del Sub-condominio Scale F-C del Condominio Garden.

Due impianti distinti provvedono al trattamento dell'acqua delle singole piscine e risultano ubicati nel locale ricavato sotto alla piscina grande, e contraddistinto dal numero LXXVIII. Ogni impianto provvede alla circolazione dell'acqua, alla sua filtrazione ed all'aggiunta di quegli additivi chimici che ne garantiscono la limpidezza e la necessaria disinfezione, nonché al controllo termico della temperatura dell'acqua stessa. Per la piscina grande per nuotatori le calorie per il riscaldamento dell'acqua sono fornite da uno scambiatore di calore posto al terzo piano interrato nel locale contraddistinto dal numero XIV (cfr. utenza n. 10 dell'impianto centrale di riscaldamento), mentre per la piscina piccola per bambini le calorie sono fornite da un boiler elettrico situato nel locale ricavato sotto alla piscina grande, contraddistinto dal numero LXXVIII.

Il complesso delle piscine risulta completo di 18 cabine nelle quali gli utenti possono cambiarsi d'abito, fornite ognuna di 12 armadietti, per un totale di 216 posti armadio complessivi. Gli utenti del complesso piscine dispongono di due gruppi di ser

vizi (uno per gli uomini ed uno per le donne) contraddistinti dai numeri LXXVII e LXXIX, di una scala a struttura metallica per accedere alla piscina grande che risulta sopraelevata sulla terrazza, e di un "solarium" che si sviluppa intorno alla piscina grande stessa.

Le vasche delle piscine, il "solarium" della piscina grande con la relativa scala metallica di accesso, i locali nei quali sono installati gli impianti delle piscine ed i locali dei relativi servizi igienici sono di proprietà del Condominio Garden, ma risultano gravati di servitù d'uso, d'insistenza, di accesso e di recesso a favore degli utenti del complesso piscine.

La comunione dell'impianto in oggetto riguarda essenzialmente gli impianti per la circolazione ed il trattamento dell'acqua delle due piscine, lo scambiatore di calore ed il boiler per il controllo della temperatura dell'acqua, le cabine con i relativi armadietti a disposizione degli utenti, oltre a tutti gli accessori connessi con l'uso del complesso piscine.

La comunione interessa tutti gli utenti dell'impianto, e cioè il Condominio Aster (escluse le unità immobiliari n. 2 - 3 - 12), il Condominio Palmar (escluse le unità immobiliari dei relativi piani interrati e l'unità n. 101) ed il Condominio Garden (escluse le unità immobiliari del Sub-condominio Autorimesse); resta esclusa dalla comunione, e quindi dall'uso del complesso piscine, la proprietà I. N. P. S.

Le quote di partecipazione alla comunione del complesso piscine sono proporzionate al valore delle unità immobiliari interessate, e risultano quindi le seguenti :

Condominio Aster	50 millesimi
Condominio Palmar	183 millesimi
Condominio Garden	767 millesimi

In proporzione a tali quote verranno ripartite le spese di conservazione, di manutenzione straordinaria, di trasformazione, di rifacimento parziale o totale (attuato sia per necessità tecniche, sia per adeguamento tecnologico, sia per semplice convenienza di gestione) del complesso piscine.

Le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria del complesso piscine verranno ripartite per una metà tra tutti gli aventi diritto all'uso dell'impianto in proporzione al valore delle relative unità immobiliari (e quindi in proporzione alle rispettive quote di partecipazione alla comunione dell'impianto stesso), e per l'altra metà in parti uguali tra gli utenti dei singoli armadietti esistenti nelle cabine del complesso piscine.

Si precisa che hanno diritto all'uso delle piscine i titolari delle singole unità immobiliari che partecipano alla comunione dell'impianto, unitamente ai loro familiari; nel caso delle unità immobiliari affittate subentrano i titolari dei relativi contratti d'affitto, unitamente ai loro familiari.

Si precisa inoltre che l'uso delle piscine avrà la durata stagionale stabilita dall'Assemblea del Comprensorio, e sarà limitato tra le ore 10 antimeridiane e le ore 22. L'Assemblea del Comprensorio non potrà anticipare l'apertura delle piscine prima delle ore 10 e non potrà prorogarne la chiusura dopo le ore 22. Sarà pertanto cura del servizio di portineria dei Condominii Aster, Palmar e Garden di far rispettare tale orario, o l'eventuale orario più limitato stabilito dall'Assemblea del Comprensorio, provvedendo all'apertura mattutina ed alla chiusura serale delle porte di accesso alle terrazze di copertura degli stabili a dieci piani fuori terra dei relativi Condominii.

La regolamentazione dell'uso delle piscine viene per ora stabilita, in via provvisoria, nel senso che ogni singolo utente possa accedere alle piscine stesse quando più gli aggrada, naturalmente durante l'orario consentito.

Nel caso in cui le presenze contemporanee in piscina risultassero troppo numerose viene demandato all'Amministratore del Comprensorio il compito di stabilire dei turni in modo da consentire una ordinata ed efficace utilizzazione delle piscine nelle diverse ore del giorno e nei diversi giorni della settimana.

In un secondo tempo la regolamentazione dell'uso delle piscine potrà essere modificata secondo quanto verrà deciso dall'Assemblea del Comprensorio a semplice maggioranza.

L'Assemblea del Comprensorio potrà anche stabilire la cessazione del funzionamento delle piscine; tale decisione dovrà essere approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza delle unità partecipanti alla comunione ed i due terzi delle quote di partecipazione alla comunione stessa.

Nel caso di cessazione di funzionamento comprensoriale delle piscine, i titolari delle unità immobiliari che lo desiderassero potranno proseguire per proprio conto la gestione delle piscine assumendo a loro carico tutte le spese ordinarie e straordinarie inerenti al relativo funzionamento e diventandone utenti esclusivi, senza nulla dovere a nessun titolo ai titolari che abbiano rinunciato all'uso delle piscine stesse. La rinuncia al diritto d'uso delle piscine dovrà essere scritta ed irrevocabile e dovrà pervenire all'Amministratore del Comprensorio prima del-

l'inizio del funzionamento annuale delle piscine stesse; solo in questo caso l'unità immobiliare, che inizialmente partecipava alla comunione dell'impianto in oggetto, sarà esonerata dal pagamento delle spese ordinarie e straordinarie a suo carico relative alle piscine. In mancanza di tale rinuncia scritta ed irrevocabile ogni unità dovrà regolarmente pagare la relativa quota di partecipazione a tutte le spese per l'impianto del complesso piscine, in quanto non è ammessa una rinuncia temporanea al diritto d'uso dell'impianto stesso.

#### ART. 11

#### IMPIANTI D'IRRIGAZIONE DELLE ZONE VERDI

Nel Comprensorio esistono diverse zone destinate a verde. Tali zone possono essere ricondotte a due categorie fondamentali, e cioè zone verdi al piano terreno e zone verdi ricavate sopra alle terrazze di copertura degli edifici a dieci piani fuori terra, e pertanto chiamate "pensili".

L'estensione delle zone verdi del Comprensorio ha consigliato l'installazione di impianti di irrigazione automatici, composti essenzialmente da una rete di distribuzione dell'acqua e da irroratori automatici distribuiti in modo da garantire un'efficace ed uniforme irrigazione delle zone verdi.

L'impianto di irrigazione delle zone verdi del piano terreno risulta in comunione tra tutti i partecipanti al Comprensorio; le quote di partecipazione a tale comunione sono proporzionali al valore oggettivo delle rispettive proprietà, e quindi corrispondono a quelle di partecipazione al Comprensorio, riportate nell'art. 2 del presente regolamento.

In proporzione a tali quote verranno ripartite le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di rifacimento totale o parziale dell'impianto stesso.

L'impianto di irrigazione delle zone verdi pensili risulta di uso comune ai Condominii Aster, Palmar e Garden (con le limitazioni precisate al successivo articolo 19). La proprietà I.N.P.S. è fornita di un impianto autonomo d'irrigazione del verde pensile ricavato sopra alla terrazza di copertura del suo fabbricato a dieci piani fuori terra.

Le quote di partecipazione alla comunione dell'impianto di irrigazione del verde pensile sono proporzionali al valore delle singole proprietà partecipanti alla comunione stessa, e risultano le seguenti :

Condominio Aster	50 millesimi
Condominio Palmar	183 millesimi
Condominio Garden	767 millesimi

In proporzione a tali quote verranno quindi ripartite le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di rifacimento parziale o totale dell'impianto stesso.

#### ART. 12

#### IMPIANTI DI FOGNATURE BIANCHE E NERE

L'impianto di fognatura bianca del Comprensorio provvede allo smaltimento delle acque meteoriche che interessano le diverse proprietà mediante collegamento alla rete di fognatura bianca municipale. Fanno eccezione le acque raccolte dalle rampe di accesso al secondo piano interrato, nonché gli scarichi delle autorimesse, che sono convogliate in pozzi perdenti, data la limitata entità delle acque da smaltire, e tenendo conto del fatto che le raccolte avvengono a quote più basse dei piani di scorrimento della rete di fognatura bianca municipale; fanno anche eccezione le acque eccedenti le necessità dell'impianto centrale di raffreddamento, che vengono di massima restituite in falda ed in caso di emergenza vengono convogliate in un pozzo perdente.

L'impianto di fognatura nera del Comprensorio provvede allo smaltimento delle acque luride mediante collegamenti alla rete di fognatura nera municipale.

Gli impianti di fognature bianche e nere risultano comuni alle diverse proprietà del Comprensorio; gli allacciamenti sono stati realizzati senza tener conto delle divisioni tra le varie proprietà.

Le spese di manutenzione, di riparazione e di rifacimento parziale o totale dei diversi tratti di fognatura sub-orizzontali di raccolta e di collegamento alle fognature municipali saranno a carico delle proprietà interessate ai tratti di fognatura in questione, in proporzione alle rispettive quote di partecipazione al Comprensorio ed all'uso che ne fanno.

ART. 13IMPIANTO D'INCENERIMENTO DELLE IMMONDIZIE

La raccolta delle immondizie nel Comprensorio avviene al primo piano interrato, come sarà illustrato all'art. 17 del presente regolamento.

L'impianto d'incenerimento delle immondizie è destinato a funzionare unicamente in caso d'emergenza, quando cioè venisse a mancare il prelievo e l'allontanamento da parte del relativo servizio comunale per un periodo eccezionalmente lungo.

L'impianto è comune agli utenti del relativo servizio centrale di raccolta ed insaccatura delle immondizie, e cioè ai Condomini Aster, Palmar e Garden; la proprietà I.N.P.S. non partecipa a tale comunione.

La comunione riguarda essenzialmente la proprietà dell'inceneritore vero e proprio, del relativo bruciatore e della sua canna fumaria. L'inceneritore è sistemato in un locale del secondo piano interrato del Condominio Palmar contraddistinto dal numero XXV, al quale si accede tramite la Scala "T"; tanto la scala che il locale in oggetto sono di proprietà del Condominio Palmar, ma sono gravati di servitù di insistenza, di accesso e recesso a favore degli utenti dell'impianto.

Per quanto concerne le quote di partecipazione alla comunione dell'impianto d'incenerimento delle immondizie, nonché il criterio di ripartizione delle spese di esercizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di riparazione e di rifacimento parziale o totale di tale impianto si fa esplicito riferimento a quanto stabilito all'art. 17 del presente regolamento in merito al servizio comune di raccolta delle immondizie; l'impianto d'incenerimento deve essere considerato come un completamento di tale servizio.

ART. 14SERVIZI COMUNI ALLE DIVERSE PROPRIETA'  
DEL COMPRESORIO

Esigenze di funzionalità, di economicità e di uniformità di esercizio di alcuni servizi, nonché di pulizia e di manutenzione



di quelle parti del Comprensorio destinate all'uso pubblico, o anche solo all'uso comune a diversi partecipanti al Comprensorio stesso, hanno consigliato l'adozione di una comunione tra le varie proprietà nella gestione di una serie di servizi che interessano il Comprensorio "Garden Palace" nel suo complesso.

Questi servizi comuni sono essenzialmente i seguenti :

- A) Servizio di portierato
- B) Servizio di sorveglianza festiva e notturna
- C) Servizio di raccolta delle immondizie
- D) Mantenimento delle zone verdi al piano terreno
- E) Mantenimento delle zone verdi pensili
- F) Mantenimento e pulizia dei porticati
- G) Mantenimento e pulizia dei parcheggi e dei marciapiedi
- H) Mantenimento e pulizia delle rampe di accesso ai piani interrati
- I) Mantenimento e pulizia della Scala "X" e della Scala "V".

Alcuni di questi servizi risultano in comune a tutte le proprietà interessate al Comprensorio, mentre altri sono in comune ad una parte soltanto di tali proprietà.

Negli articoli seguenti vengono precisate le quote di partecipazione alla comune gestione dei diversi servizi, nonché i criteri di ripartizione delle relative spese ordinarie e straordinarie; viene inoltre stabilita la regolamentazione delle modalità d'uso di tali servizi.

#### ART. 15

##### SERVIZIO DI PORTIERATO

Il servizio di portierato nel Comprensorio si articola nel modo che viene illustrato qui di seguito.

Il Condominio Palmar, destinato prevalentemente ad uffici, fruisce di un servizio di portierato autonomo; il portiere è sistemato nella hall d'ingresso dello stabile. Di conseguenza tutte le spese di tale servizio sono a carico delle unità immobiliari del Condominio in oggetto.

Anche la proprietà I.N.P.S. fruisce di un servizio autonomo di portierato, con carico di tutte le spese inerenti a tale servizio.

Il Condominio Garden ha in comunione con il Condominio Aster il servizio di portierato. Nel Condominio Garden si trovano due guardiole che costituiscono la sede di due portieri contemporaneamente presenti per assolvere alle funzioni di portiera e di informazioni a favore delle unità immobiliari dei due Condominii in questione. I locali guardiola risultano contraddistinti con i numeri LVI e LVII e sono di proprietà del Condominio Garden, ma sono gravati di servitù di destinazione anche a favore del Condominio Aster.

Tutte le spese relative al servizio di portierato come sopra specificato, e cioè i salari, i contributi e le indennità dei portieri, gli attrezzi di pulizia, le erogazioni di energia elettrica e di riscaldamento relative alle guardiole, la conservazione dell'arredamento e delle attrezzature delle guardiole stesse e quanto altro inerente al servizio in oggetto, saranno ripartite tra il Condominio Aster ed il Condominio Garden, in proporzione alle quote di partecipazione alla comunione del servizio stesso. Tali quote sono state stabilite tenendo conto sia del valore delle singole unità immobiliari interessate, sia dell'entità di servizio svolto a favore delle unità stesse, quanto mai diversa nei singoli casi; esse risultano le seguenti :

Condominio Aster	72 millesimi
Condominio Garden	928 millesimi

Le modalità del servizio di portierato, l'attribuzione dei compiti ai due portieri e gli orari del servizio stesso vengono stabilite dall'Assemblea del Comprensorio, a maggioranza semplice delle unità immobiliari dei Condominii interessati al servizio stesso.

La modifica del servizio di portierato, con l'eventuale riduzione dello stesso mediante impiego di un solo portiere, potrà essere decisa dall'Assemblea del Comprensorio; tale decisione dovrà essere approvata con un numero di voti che rappresenti almeno i tre quarti sia del numero dei partecipanti alla comunione, sia del valore delle unità immobiliari dei Condominii interessati al servizio di portierato stesso.

#### ART. 16

#### SERVIZIO DI SORVEGLIANZA FESTIVA E NOTTURNA

L'esistenza di una rete di porticati che si addentra nel Comprensorio e la mancanza di recinzione pressoché totale, nonché

la disposizione delle rampe di accesso agli interrati con le relative comunicazioni alle scale dei fabbricati superiori, hanno consigliato la previsione di un servizio di sorveglianza festiva e notturna a favore delle unità immobiliari dei Condominii Aster, Palmar e Garden.

Si precisa che la proprietà I.N.P.S. non partecipa a tale servizio comune di sorveglianza, ma vi provvede direttamente per conto proprio.

Tutte le spese relative al servizio comune di sorveglianza festiva e notturna saranno ripartite tra i Condominii Aster, Palmar e Garden in proporzione alle quote di partecipazione alla comunione del servizio stesso. Tali quote sono state stabilite tenendo conto sia del valore delle singole unità immobiliari interessate, sia dell'efficacia del servizio svolto a favore delle unità stesse; esse risultano le seguenti :

Condominio Aster	50 millesimi
Condominio Palmar	197 millesimi
Condominio Garden	753 millesimi

Le modalità del servizio di sorveglianza, l'attribuzione dei compiti al personale a tale servizio destinato e gli orari del servizio stesso, vengono stabilite dall'Assemblea del Comprensorio a maggioranza semplice delle unità immobiliari dei Condominii interessati al servizio in oggetto.

La soppressione del servizio di sorveglianza notturna o di quello di sorveglianza festiva o di entrambi potrà essere decisa dall'Assemblea del Comprensorio; tale decisione dovrà essere approvata con un numero di voti che rappresenti almeno i tre quarti sia del numero dei partecipanti alla comunione, sia del valore delle unità immobiliari dei Condominii interessati alla sorveglianza in questione.

#### ART. 17

#### SERVIZIO DI RACCOLTA DELLE IMMONDIZIE

La particolare distribuzione degli edifici nel Comprensorio e la loro destinazione e configurazione al piano terreno ha comportato la necessità di provvedere alla raccolta delle immondizie al piano primo interrato. D'altra parte le immondizie stesse devono essere insaccate e depositate in un punto perché il servizio co-

munale per la raccolta delle immondizie provveda al loro caricamento ed allontanamento.

Il servizio di raccolta ed insaccatura delle immondizie è stato previsto in comunione tra i Condominii Aster, Palmar e Garden. La proprietà I.N.P.S. provvede direttamente all'espletamento di tale servizio, per quanto le compete.

Per il servizio in comunione tra i vari Condominii il locale destinato alla raccolta ed al deposito delle immondizie è sistemato al primo piano interrato del Condominio Palmar e risulta contraddistinto con il numero XXXVII; a tale utilizzazione potrà essere destinato anche il locale del primo piano interrato contraddistinto dal numero XXX, che interessa in parte il Condominio Aster ed in parte il Condominio Garden e che per ora è utilizzato come deposito di materiali da costruzione a disposizione delle proprietà del Comprensorio. Tali locali sono di proprietà dei rispettivi Condominii nei quali si trovano, ma risultano gravati di servitù di insistenza, di destinazione, di accesso e recesso a favore di tutti gli utenti del servizio comune.

Tutte le spese di gestione del servizio di raccolta ed insaccatura delle immondizie, nonché le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del locale comune di raccolta e di deposito delle immondizie stesse, saranno ripartite tra i Condominii Aster, Palmar e Garden in proporzione alle rispettive quote di partecipazione alla comunione del servizio stesso. Tali quote sono state stabilite tenendo conto sia della superficie delle singole unità immobiliari interessate, sia della loro destinazione, mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo ricavato per analogia dalle tariffe applicate dalla Città di Torino per la determinazione della tassa per la raccolta delle immondizie; esse risultano le seguenti :

Condominio Aster	63 millesimi
Condominio Palmar	169 millesimi
Condominio Garden	768 millesimi

Le modalità di gestione del servizio di raccolta delle immondizie, e l'eventuale affidamento di tale gestione ad una ditta a ciò attrezzata, verranno stabilite dall'Assemblea del Comprensorio a maggioranza semplice delle unità immobiliari dei Condominii interessati al servizio in oggetto.

ART. 18MANTENIMENTO DELLE ZONE VERDI AL PIANO TERRENO

Le zone verdi esistenti al piano terreno sono state realizzate a favore di tutto il Comprensorio, indipendentemente dalla loro ubicazione e dalla loro insistenza sulle singole proprietà.

Le spese necessarie quindi per il mantenimento delle zone verdi, per la loro irrigazione, per la rasatura del manto erboso, per la cura dei fiori, degli arbusti, delle siepi e degli alberi d'alto fusto, per la loro eventuale sostituzione, per la manutenzione e la conservazione in genere dei manufatti relativi a dette zone, saranno ripartite tra tutte le proprietà del Comprensorio in proporzione ai rispettivi valori oggettivi e quindi in proporzione alle rispettive quote di partecipazione al Comprensorio stesso, riportate nell'art. 2 del presente regolamento.

ART. 19MANTENIMENTO DELLE ZONE VERDI PENSILI

Sopra alle terrazze di copertura degli edifici a dieci piani fuori terra dei Condominii Aster, Palmar e Garden sono state realizzate delle zone verdi pensili intersecate da viali pavimentati che consentono il passaggio da una proprietà all'altra e collegano le diverse proprietà con le piscine esistenti in corrispondenza dell'edificio del Sub-condominio Scale F-G del Condominio Garden. L'accesso alle zone verdi pensili in oggetto è riservato alle unità immobiliari del Condominio Aster (escluse le unità immobiliari n. 2-3-12), del Condominio Palmar (escluse le unità immobiliari dei relativi piani interrati e l'unità n. 101) e del Condominio Garden (escluse le unità del Sub-condominio Autorimesse). Non sarà comunque consentito l'accesso prima delle ore 10 e dopo le ore 22 per evitare di disturbare in ore inopportune gli occupanti degli ultimi piani degli stabili; in ogni caso sarà vietato l'accesso ai cani ed agli altri animali domestici, anche se di proprietà di condomini aventi diritto d'uso delle aree verdi in oggetto ed anche se accompagnati dai proprietari.

Le spese relative alla pulizia ed all'irrigazione delle zone verdi e dei relativi viali, alla rasatura dei manti erbosi, alla cura dei fiori e degli arbusti, alla loro sostituzione ed alla manutenzione e conservazione in genere delle zone verdi in oggetto

saranno ripartite tra i Condominii Aster, Palmar e Garden in proporzione al valore delle relative unità immobiliari che fruiscono del diritto di accesso alle zone di verde pensile in oggetto, e pertanto in base alle seguenti quote millesimali :

Condominio Aster	50 millesimi
Condominio Palmar	183 millesimi
Condominio Garden	767 millesimi

Si precisa che la zona di verde pensile realizzata sul fabbricato di proprietà dell'I. N. P. S. risulta indipendente e recintata per conto suo; tale zona sarà quindi mantenuta a cura e spese della proprietà interessata.

#### ART. 20

##### MANTENIMENTO E PULIZIA DEI PORTICATI

Il piano terreno del Comprensorio è caratterizzato dalla presenza di un'estesa rete di porticati che collegano tra di loro le varie proprietà del Comprensorio stesso e conferiscono un elevato tono di signorilità a tutto il complesso edilizio.

I porticati risultano gravati di servitù di pubblico passaggio pedonale e sono di proprietà dei singoli edifici nei quali insistono; è vietato accedervi con ogni tipo di veicolo, con la sola eccezione dei veicoli che devono essere introdotti nei negozi affacciatisi sui porticati stessi per essere destinati all'esposizione.

Le spese necessarie per l'illuminazione, per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la conservazione dei porticati stessi, per la riparazione o per il rifacimento di quelle parti che si fossero alterate per vetustà o per accidentale danneggiamento, nonché le eventuali spese derivanti dal funzionamento dell'impianto centrale antineve ed antigelo, saranno ripartite tra tutte le proprietà del Comprensorio tenendo conto sia del valore delle singole unità immobiliari, sia della maggiore o minore utilità derivante alle unità stesse dall'esistenza dei porticati; in base a tale criterio di ripartizione le quote di partecipazione alle spese sopra specificate saranno le seguenti :

Condominio Aster	50 millesimi
Condominio Palmar	153 millesimi
Condominio Garden	685 millesimi
Proprietà I. N. P. S	112 millesimi

Per quanto concerne la ripartizione delle spese per la pulizia ordinaria e straordinaria dei porticati esistono due soluzioni alternative.

Se la pulizia di tutti i porticati sarà eseguita in comunione tra tutte le proprietà del Comprensorio, le relative spese saranno ripartite tra le proprietà stesse in base alle quote di partecipazione sopra specificate per le altre spese.

Se invece la proprietà I.N.P.S., avvalendosi di un particolare diritto ad essa riservato, provvederà direttamente alla pulizia del tratto di porticati incidenti nell'edificio di sua proprietà esclusiva, le spese per la pulizia di tutta la restante parte dei porticati saranno ripartite tra tutte le proprietà del Comprensorio secondo le seguenti quote :

Condominio Aster	53 millesimi
Condominio Palmar	162 millesimi
Condominio Garden	726 millesimi
Proprietà I.N.P.S.	59 millesimi

Si precisa che la pulizia della pavimentazione dei porticati dovrà essere eseguita in modo da evitare, per quanto possibile, che lo sporco ed i rifiuti raccolti abbiano a cadere nelle griglie esistenti in corrispondenza dei porticati stessi, e destinate all'aerazione delle sottostanti intercapedini.

Le modalità d'uso e di mantenimento dei porticati, la durata e l'intensità della loro illuminazione, l'eventuale affidamento della loro pulizia comune ad una ditta a ciò attrezzata, gli interventi di manutenzione o riparazione, verranno stabiliti dall'Assemblea del Comprensorio a semplice maggioranza.

#### ART. 21

#### MANTENIMENTO E PULIZIA DEI PARCHEGGI E DEI MARCIAPIEDI

Le due zone di parcheggio in superficie realizzate al piano terreno ed attestate una sulla Via Romagnosi ed una sulla Via Privata, sono a disposizione di tutto il Comprensorio e non solo delle proprietà sulle quali insistono. Pertanto le spese per la loro pulizia ed illuminazione, per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria e per il rifacimento di quelle parti che si fossero alterate, saranno ripartite tra tutte le proprietà del Comprensorio in proporzione ai rispettivi valori oggettivi e quindi in pro

porzione alle rispettive quote di partecipazione al Comprensorio stesso, riportate all'art. 2 del presente regolamento.

Anche le spese per la pulizia e l'eventuale manutenzione dei marciapiedi saranno ripartite tra tutte le proprietà del Comprensorio in proporzione a tali quote di partecipazione al Comprensorio stesso.

## ART. 22

### MANTENIMENTO E PULIZIA DELLE RAMPE DI ACCESSO AI PIANI INTERRATI

Le otto rampe per l'accesso ai due piani interrati del Comprensorio sono state realizzate in modo da consentire una razionale e comoda circolazione, senza tener conto delle proprietà nelle quali andavano ad incidere.

Evidentemente tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la conservazione, per la pulizia, per l'esercizio e l'uso nel senso più vasto delle rampe stesse (comprese le porte meccanizzate e gli accessori tutti), nonché le eventuali spese derivanti dal funzionamento dell'impianto centrale antineve ed antigelo, saranno a carico delle unità immobiliari che di tali rampe si servono, in proporzione all'utilità che ne traggono ed all'uso che ne fanno, in base al seguente criterio :

#### - Rampe R1 ed R2

Queste due rampe sono di proprietà del Condominio Aster, ma sono gravate di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore delle autorimesse del secondo piano interrato del Condominio Garden.

Tutte le spese ordinarie e straordinarie relative a tali rampe saranno a carico delle autorimesse del secondo piano interrato del Condominio Garden.

#### - Rampa R3

Questa rampa è di proprietà del Condominio Palmar, ma è gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale anche a favore delle autorimesse del primo piano interrato del Condominio Garden.



Tutte le spese ordinarie e straordinaria relative a tale rampa saranno così ripartite, in proporzione alla rispettiva utilità :

Condominio Palmar	100 millesimi
Condominio Garden	900 millesimi

- Rampa R4

Questa rampa è per la massima parte di proprietà del Condominio Palmar, in quanto si sviluppa in prevalenza sul sedime di tale Condominio, ma è gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del Sub-condominio Magazzini dei piani interrati del Condominio Garden.

Tutte le spese ordinarie e straordinarie relative a tale rampa saranno a carico dei Magazzini interrati del Condominio Garden.

- Rampe R5 ed R6

Queste due rampe sono di proprietà dell'I.N.P.S., ma sono gravate di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore delle autorimesse del secondo piano interrato del Condominio Garden.

Tutte le spese ordinarie e straordinarie relative a tali rampe saranno a carico delle autorimesse del secondo piano interrato del Condominio Garden.

- Rampa R7

Questa rampa è di proprietà dell'I.N.P.S., ma è gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale anche a favore delle autorimesse del primo piano interrato del Condominio Garden.

Tutte le spese ordinarie e straordinarie relative a tale rampa saranno così ripartite, in proporzione alla rispettiva utilità :

Proprietà I. N. P. S.	100 millesimi
Condominio Garden	900 millesimi

- Rampa R8

Questa rampa è di proprietà del Condominio Garden, ma è gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale anche a favore della proprietà I. N. P. S.

Tutte le spese ordinarie e straordinarie relative a tale rampa saranno così ripartite, in proporzione alla rispettiva utilità :

Condominio Garden	950 millesimi
Proprietà I. N. P. S.	50 millesimi

ART. 23

MANTENIMENTO E PULIZIA DELLA SCALA "X" E DELLA SCALA "V"

La Scala "X" del Condominio Garden, oltre a collegare con il porticato i locali del primo e del secondo piano interrato del Condominio stesso (costituenti il Sub-condominio Magazzini Interrati), serve anche al collegamento con il porticato in oggetto delle unità immobiliari del primo piano interrato del Condominio Palmar.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la conservazione, nonché per la pulizia, per l'esercizio e l'uso nel senso più vasto della Scala "X", saranno così ripartite :

Condominio Garden	970 millesimi
Condominio Palmar	30 millesimi

La scala "V" del Condominio Garden, oltre a disimpegnare l'unità immobiliare del primo piano del Sub-condominio Scale U-V, disimpegna sia i locali del piano terreno che del primo piano della proprietà I. N. P. S.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la conservazione, nonché per la pulizia, per l'esercizio e l'uso nel senso più vasto della Scala "V" saranno ripartite come segue :

Condominio Garden	500 millesimi
Proprietà I. N. P. S.	500 millesimi

ART. 24L'AMMINISTRATORE DEL COMPENSORIO

L'Amministratore viene nominato o revocato dall'Assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà delle quote di partecipazione al Compensorio.

L'Amministratore dura in carica un anno e può essere riconfermato; può inoltre essere revocato dall'Assemblea.

In caso di revoca o di dimissioni, l'Amministratore ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione, e deve in ogni caso consegnare ad uno o più rappresentanti delle proprietà del Compensorio tutti i documenti e gli atti della sua amministrazione, entro 15 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Compensorio stesso.

L'Amministratore ha il compito di compiere tutti gli atti necessari per la conservazione ed il miglior godimento degli impianti e dei servizi in comunione nel Compensorio.

In particolare l'Amministratore deve :

- Eseguire le delibere dell'Assemblea del Compensorio.
- Curare l'osservanza del presente regolamento, con ampi poteri di decidere tutte le azioni che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza.
- Disciplinare l'uso degli impianti comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurarne il migliore godimento a tutti i partecipanti al Compensorio.
- Riscuotere i contributi approvati dall'Assemblea.
- Provvedere alle spese necessarie per la conservazione e per il funzionamento dei servizi e degli impianti comuni ed alla regolare tenuta del libro dei verbali.
- Provvedere al pagamento delle imposte, alle pratiche inerenti il Compensorio nel suo complesso, nonché ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia.
- Convocare entro 60 giorni dal termine della gestione l'Assemblea ordinaria, onde sottoporre ad approvazione il bilancio consuntivo della gestione stessa, nonché il bilancio preventivo per la gestione successiva. Sia il consuntivo che il preventivo

devono contenere il dettaglio di ogni singola spesa e devono essere accompagnati dall'indicazione delle quote facenti carico ad ognuna delle proprietà partecipanti al Comprensorio; copia di tali bilanci deve essere trasmessa ad ogni rappresentante delle diverse proprietà interessate, unitamente all'avviso di convocazione dell'Assemblea ordinaria.

- Convocare l'Assemblea straordinaria, plenaria o parziale, quando lo reputi necessario o quando ne venga richiesto da almeno due rappresentanti delle proprietà del Comprensorio.

#### ART. 25

#### L'ASSEMBLEA DEL COMPENSORIO

L'Assemblea è costituita dai rappresentanti delle singole proprietà che fanno parte del Comprensorio.

Ai fini dell'Assemblea i diversi Sub-condomini del Condominio Garden sono da considerarsi come proprietà distinte.

I rappresentanti delle diverse proprietà devono essere esplicitamente delegati a rappresentare le proprietà stesse nell'Assemblea del Comprensorio; normalmente la rappresentanza dei Condomini e dei Sub-condomini sarà delegata ai rispettivi Consiglieri.

I componenti dell'Assemblea saranno in numero di 19, in rappresentanza delle nove proprietà interessate al Comprensorio, e cioè :

- A) Per il Condominio Aster, 1 rappresentante
- B) Per il Condominio Palmar, 3 rappresentanti
- C) Per la Proprietà I.N.P.S., 3 rappresentanti
- D) Per il Sub-Condominio Scale D-E, 3 rappresentanti
- E) Per il Sub-Condominio Scale F-G, 3 rappresentanti
- F) Per il Sub-Condominio Scale H-I, 3 rappresentanti
- G) Per il Sub-Condominio Magazzini Interrati, 1 rappresentante
- H) Per il Sub-Condominio Scale U-V, 1 rappresentante
- I) Per il Sub-Condominio Autorimesse, 1 rappresentante.

Per le proprietà che hanno diritto a tre rappresentanti, è ammesso che uno dei rappresentanti stessi, trovandosi impedito a partecipare ad un'assemblea, deleghi a sostituirlo un altro rappresentante della proprietà che egli stesso è delegato a rappresentare; tale particolare delega deve essere apposta in calce al

foglio d'invito ed è valida unicamente per l'Assemblea alla quale quell'invito si riferisce.

L'Assemblea del Comprensorio provvede :

- alla nomina o alla conferma dell'Amministratore, determinandone la retribuzione annua, nonché alla sua eventuale revoca;
- all'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore ed all'impiego dell'eventuale residuo attivo della gestione;
- all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e della relativa ripartizione tra le proprietà interessate;
- allo stanziamento di una somma a fondo di riserva per consentire una maggiore elasticità ed economicità di gestione;
- alla determinazione delle date d'inizio e di termine per gli esercizi degli impianti o servizi comuni, che abbiano durate variabili;
- a precisare o modificare le modalità d'uso dei servizi e degli impianti comuni, che non siano tassativamente determinate nel presente regolamento;
- a deliberare sulle spese di carattere straordinario, costituendo un eventuale fondo di riserva per le medesime.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento degli impianti e dei servizi in comunione nel Comprensorio.

Si precisa che l'approvazione del rendiconto, del preventivo di spesa, delle delibere di spese straordinarie dà pieno titolo all'Amministratore di riscuotere le relative quote dagli interessati, i quali devono provvedere a versare tali quote con sollecitudine ed in ogni caso entro quindici giorni dalla comunicazione dell'avvenuta delibera.

## ART. 26

### CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria annuale deve essere convocata dall'Amministratore entro 60 giorni dal termine della gestione.

Qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno due rappresentanti del

le proprietà del Comprensorio, dovrà convocare un'Assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea è l'venuto invito di tutte le proprietà interessate mediante lettera raccomandata.

L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con il dettaglio degli argomenti da discutere, e deve essere comunicato agli interessati almeno 10 giorni prima della data fissata per l'Assemblea.

Gli inviti vanno notificati ai relativi rappresentanti per quanto riguarda i Condominii ed i Sub-Condominii, e direttamente al legale rappresentante locale dell'Istituto stesso per quanto riguarda la proprietà I.N.P.S.

Ogni volta l'Assemblea elegge un Presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe e delle designazioni dei rappresentanti, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il Presidente chiama uno dei presenti a fungergli da Segretario; al Segretario viene affidato il compito di redigere il verbale.

Nel libro dei verbali il Segretario deve registrare quanto segue :

- 1 - il luogo, l'ora d'inizio e termine, l'ordine del giorno dell'Assemblea;
- 2 - l'elenco degli intervenuti con l'indicazione delle proprietà delle quali hanno la rappresentanza;
- 3 - il resoconto dettagliato della discussione, il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, le eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome dei proponenti.

Il verbale deve essere firmato dall'Amministratore, dal Presidente dell'Assemblea, dal Segretario e da un altro membro dell'Assemblea stessa.

L'Amministratore è tenuto a inviare a mezzo raccomandata copia del verbale a tutti i rappresentanti delle diverse proprietà del Comprensorio, sia presenti che assenti, entro 10 giorni dalla delibera.

ART. 27VALIDITA' DELLE DELIBERE DELL'ASSEMBLEA

Alcuni impianti e servizi sono in comunione tra tutte le proprietà partecipanti al Comprensorio, mentre altri sono in comunione solo ad alcune di tali proprietà, come è stato dettagliatamente precisato nel presente regolamento.

Quando sono all'ordine del giorno di un'Assemblea delle delibere che interessano impianti o servizi comuni a tutte le proprietà del Comprensorio, evidentemente l'Assemblea stessa dovrà essere plenaria, e cioè estesa a tutti i rappresentanti delle proprietà del Comprensorio stesso.

Può verificarsi il caso che alcune Assemblee straordinarie abbiano all'ordine del giorno unicamente delle delibere relative ad impianti o servizi che interessano solo una parte delle proprietà del Comprensorio; in tal caso è prevista la possibilità di convocazione di un'Assemblea parziale, limitata cioè ai rappresentanti delle proprietà interessate alle delibere all'ordine del giorno.

L'Assemblea plenaria s'intende validamente costituita con l'intervento di almeno 13 rappresentanti delle proprietà del Comprensorio.

Le delibere relative all'amministrazione del Comprensorio, oppure ad impianti o servizi comuni a tutte le proprietà del Comprensorio stesso, devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà delle quote di partecipazione al Comprensorio, oppure, rispettivamente, la metà delle quote di partecipazione alla comunione degli impianti o dei servizi comuni interessati dalle delibere stesse.

Le delibere relative ad impianti o servizi comuni solo ad alcune delle proprietà del Comprensorio vengono votate unicamente dai rappresentanti delle proprietà direttamente interessate, e devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei votanti ed almeno la metà delle quote di partecipazione alla comunione degli impianti o dei servizi in merito ai quali si delibera.

L'Assemblea parziale s'intende validamente costituita con l'intervento di almeno i due terzi dei rappresentanti delle proprietà interessate. Nell'Assemblea parziale sono valide le delibere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggio-

ranza degli intervenuti ed almeno la metà delle quote di partecipazione alla comunione degli impianti o dei servizi in merito ai quali si delibera.

Per quanto si riferisce a particolari maggioranze richieste per modifiche e per innovazioni di impianti o di servizi comuni, si fa esplicito riferimento a quanto stabilito dal presente regolamento in merito agli impianti ed ai servizi stessi ed alle speciali maggioranze precisate caso per caso.

#### ART. 28

##### IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE DELL'ASSEMBLEA

Le delibere dell'Assemblea sono obbligatorie per tutti i proprietari delle singole unità immobiliari del Comprensorio interessate agli impianti o servizi comuni ai quali le delibere stesse si riferiscono.

Ognuno di questi proprietari interessati può d'altra parte fare ricorso all'Autorità giudiziaria contro le deliberazioni contrarie alla legge o al presente regolamento, o comunque lesive dei diritti di uno o più partecipanti al Comprensorio.

Il ricorso deve essere proposto entro trenta giorni dalla data in cui l'interessato ha ricevuto notizia o comunicazione dal rispettivo rappresentante nell'Assemblea del Comprensorio o dall'Amministratore della delibera che intende impugnare; in ogni caso il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento deliberato ed in contestazione.

#### ART. 29

##### RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non è disposto dal presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.



## I N D I C E

Art.	1 - Descrizione del Compensorio	pag.	1
"	2 - Individuazione delle proprietà che costituiscono il Compensorio	"	2
"	3 - Rapporti tra le proprietà del Compensorio	"	10
"	4 - Impianti in comunione tra le proprietà del Compensorio	"	14
"	5 - Impianto centrale di riscaldamento	"	15
"	6 - Impianto centrale per il raffrescamento	"	21
"	7 - Impianto centrale dell'acqua calda per usi domestici	"	24
"	8 - Impianto centrale antineve ed antigelo	"	25
"	9 - Impianto centrale acqua potabile ed antincendio	"	26
"	10 - Impianto del complesso piscine	"	27
"	11 - Impianti d'irrigazione delle zone verdi	"	30
"	12 - Impianti di fognature bianche e nere	"	31
"	13 - Impianto d'incenerimento delle immondizie	"	32
"	14 - Servizi comuni delle diverse proprietà del Compensorio	"	32
"	15 - Servizio di portierato	"	33
"	16 - Servizio di sorveglianza festiva e notturna	"	34
"	17 - Servizio di raccolta delle immondizie	"	35
"	18 - Mantenimento delle zone verdi al piano terreno	"	37
"	19 - Mantenimento delle zone verdi pensili	"	37
"	20 - Mantenimento e pulizia dei porticati	"	38
"	21 - Mantenimento e pulizia dei parcheggi e dei marciapiedi	"	39
"	22 - Mantenimento e pulizia delle rampe di accesso ai piani interrati	"	40
"	23 - Mantenimento e pulizia della scala "X" e della scala "V"	"	42
"	24 - L'Amministratore del Compensorio	"	43
"	25 - L'Assemblea del Compensorio	"	44
"	26 - Convocazione dell'Assemblea	"	45
"	27 - Validità delle delibere dell'Assemblea	"	47
"	28 - Impugnazione delle delibere dell'Assemblea	"	48
"	29 - Rinvio alla legge comune	"	48

# COMPENSORIO GARDEN PALACE

UTENZE	RISCALDAMENTO CENTRALE			RAFFRESCAMENTO CENTRALE		
	TABELLA R Millesimi partecipazione alla Comunione	TABELLA S Cubature virtuali riscaldamento mc.	TABELLA T Equivalenti termici delle Cubature virtuali	TABELLA V Millesimi partecipazione alla Comunione	TABELLA Z Cubature virtuali raffrescamento mc.	
Condominio <b>ASTER</b>	49	7'327	—	45	4'692	
Condominio <b>PALMAR</b>	146	22'034	—	267	27'722	
Condominio <b>GARDEN</b>	Sub-condominio <b>Scale D-E</b>	127	19'222	—	176	18'262
	Sub-condominio <b>Scale F-G</b>	123	18'628	—	171	17'792
	Sub-condominio <b>Scale H-I</b>	171	25'901	—	233	24'224
	Sub-condominio <b>Magazzini</b>	89	13'413	—	—	—
	Sub-condominio <b>Scale U-V</b>	65	9'867	—	108	11'277
	Sub-condominio <b>Autorimesse</b>	6	—	4'200	—	—
Impianto <b>Antineve</b>	18	—	13'700	—	—	
Impianto <b>Piscina</b>	4	—	2'100	—	—	
Impianto <b>Acqua Calda</b>	84	—	6'300	—	—	
Proprietà <b>I. N. P. S.</b>	118	17'830	—	—	—	
<b>TOTALE</b>	<b>1000</b>	<b>134'222</b>	<b>26'300</b>	<b>1000</b>	<b>103'969</b>	