

Repertorio N. 35446

Raccolta N. 19898

**Dott. ANTONIO BIANCHI**  
**NOTAIO**

ROMA - VIA DI RIPETTA, 226  
Tel. 3613561 - 3613562 - 3613563 - 3619446

**COPIA AUTENTICA DELL'ATTO**

in data 27 gennaio 1988

Oggetto: Verbale di regolamento di condominio

Parti: "EDIL CONSULT-TRE E.C.T. - S.p.A."

P.I. 96111890556

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA II

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE E CONTRO

- condominio del comprensorio Colle di Baccano, località Monte Razzano, Comune di Campagnano di Roma; CF. 96111890586

SI CHIEDE

la trascrizione del verbale del Deposito del Regolamento di Condominio, depositato in atti del Dott. ANTONIO BIANCHI, Notaio in Roma in data 27 gennaio 1988 rep. n. 35446 in corso di registrazione, perchè nei termini, che in copia autentica si deposita; mediante il quale la società "EDIL CONSULT-TRE E.C.T. - S.r.l." con sede in Roma, Via del Corso n. 12, capitale sociale L. 20.000.000 versato, iscritta presso il Tribunale di Roma Sezione Società Commerciali al n. 2836/81, codice fiscale n. 05000970581, depositava il regolamento di condominio relativo al complesso immobiliare sito in Comune di Campagnano di Roma - località Monte Razzano -Comprensorio Colle di Baccano, elevato su zona di terreno di complessivi mq. 15720 (metri quadrati quindicimilasettecentoventi) distinta nel catasto rustico al foglio 38, particelle 2 e 93.

Detto regolamento di condominio è composto di una premessa e trentadue articoli (dall'articolo uno all'articolo trentuno), oltre la tabella millesimale e la planimetria generale della residenza Colle di Baccano.

Il tutto ai sensi del citato atto.

Davidde De Santis

5.000  
Tel. 06.4780146/  
Cod. Fisc. 01917520581  
Part. IVA 01917520581  
MARCHIO  
LIRE 2000  
DOTT. ANTONIO BIANCHI

CONSERVATORIA RR. II. ROMA 2

due sezionone eseguita il 13 APR. 1988

n. gen. 13304 n. part. 8364

costo Lire L. 53500/00 e i p. L. 10000/00/5000

IL CONSERVATORE  
DIRIGENTE SUPERIORE  
(Mario De Batta)

IL GERENTE  
SEGRETARIO CAPO  
(P. Carabonova)





Repertorio n. 35. ALG

Raccolta n. 19.898

VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

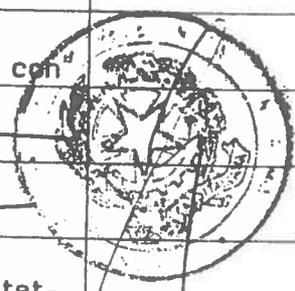
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentoottantotto il giorno Venti sette

del mese di gennaio in Roma, nel mio studio, alle ore dieci e 1/2

27 gennaio 1988

Innanzi a me Dr. ANTONIO BIANCHI Notaio iscritto al Collegio  
Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, per  
la residenza Roma, con studio ivi, via di Ripetta n. 226, senza  
l'assistenza dei testimoni per avervi l'fracostituito comparente con  
il mio consenso espressamente rinunciato;



è presente:

- AMBROSETTI PAOLO nato a Roma il sedici maggio 1937, architet-  
to, domiciliato per la carica in Roma, ove appresso, il quale intervie-  
ne non in proprio ma quale Amministratore Unico della "EDIL  
CONSULT-TRE E.C.T. - S.r.l." con sede in Roma, Via del Corso n. 12,  
capitale sociale L. 20.000.000 versato, iscritta presso il Tribunale di  
Roma Sezione Società Commerciali al n. 2836/81, codice fiscale n.  
05000970581, in virtù di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria  
amministrazione spettantigli per statuto e che egli dichiarà non  
decaduti né revocati.

Detto comparente nella suddetta qualità, della cui identità personale  
io Notaio sono certo, mi richiede di ricevere in deposito per conser-  
varlo nei miei atti il regolamento di condominio ed annesse tabelle  
millesimali, del complesso immobiliare sito in Comune di Campagna-

no di Roma - località Monte Razzano - Comprensorio Colle di  
Baccano, elevato su zona di terreno di complessivi mq. 15720 (metri  
quadrati quindicimilasettecentoventi) distinta nel catasto rustico al  
foglio 38, particelle 2 e 93.

Io Notaio aderisco alla richiesta del comparante, il quale nella  
suespressa qualità, mi consegna il regolamento di condominio compo-  
sto di una premessa e trentadue articoli (dall'articolo uno all'articolo  
trentuno), oltre la tabella millesimale e la planimetria generale della  
residenza Colle di Baccano, il tutto viene allegato al presente atto  
sotto la lettera " A ", previa sottoscrizione del compa-

rente e di me Notaio, *alle sue dipinto e vedute vedute in fu -*

Il comparante mi esonera dalla lettura dell'allegato dichiarando di  
averne esatta conoscenza.

Richiesto

io Notaio ricevo il presente atto che viene da me letto al comparante  
il quale a mia domanda lo ha dichiarato conforme al suo volere.

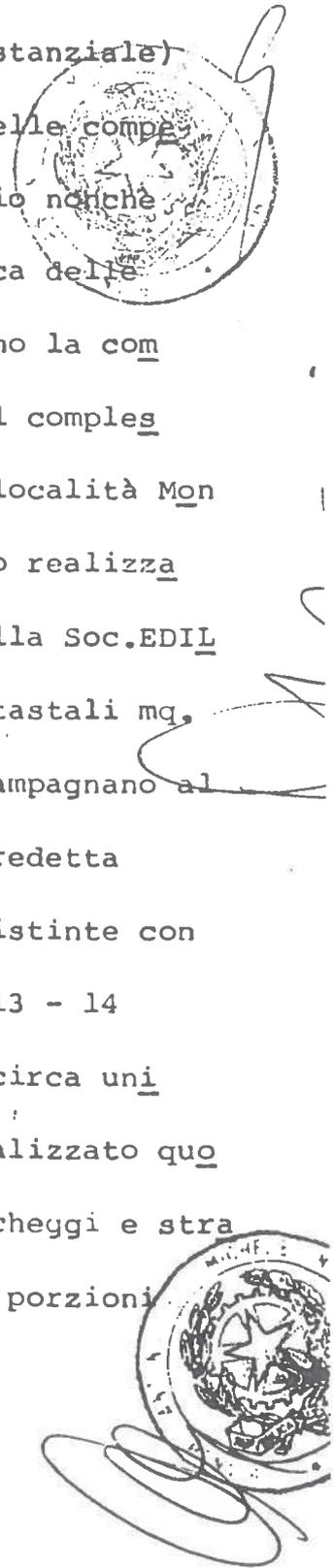
35.440  
12.898

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI



premess

Il presente regolamento di condominio e relative tabelle millesimali, che si allegheranno alla presente (formandone parte integrante e sostanziale) al momento della completa definizione delle competenze e oneri facenti carico al Consorzio nonché della esatta definizione planivolumetrica delle abitazioni e accessori relativi, regolano la proprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso edilizio sito in Campagnano di Roma località Monte Razzano Comprensorio Colle di Baccano realizzato sul seguente terreno di proprietà della Soc. EDIL CONSULT-TRE - E.C.T. s.r.l. - area di catastali mq. 15.720 distinta nel NCT del Comune di Campagnano al foglio 38 particelle 2 e 93 su cui la predetta Società ha edificato n. 7 costruzioni distinte con i n. 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 22 - 23 su complessive n. 38 circa unità abitative previste, nonché ha già realizzato quota parte di un acquedotto potabile, parcheggi e strade in asfalto bituminose sulle apposite porzioni.



di terreno come da piano di lottizzazione ed individuate nella planimetria allegata sotto la lettera "A".

Articolo 1 - OGGETTO : il presente regolamento disciplina la comunione dei beni comuni e norme di comportamento dei proprietari degli edifici siti nel terreno di cui alla premessa.

I rapporti di comunione tra tutti gli aventi diritto sono disciplinati dal presente regolamento ed al suo rispetto ed osservanza sono tenuti tutti i proprietari di unità immobiliari e loro aventi causa a qualsiasi titolo e ragione.

Articolo 2 - NORME APPLICABILI : Per quanto possa occorrere e per quanto non derogato dal presente regolamento si richiamano le norme - se ed in quanto applicabili - degli artt. 1117 e segg. cc. e quelle relative alla comunione.

Articolo 3 : DENOMINAZIONE DEL CONSORZIO: il complesso abitativo che con la presente viene denominato residenza "Colle di Baccano", si compone salvo varianti di n. 38 edifici, in parte edificati in parte da edificare, di eventuale locale ad uso guardiola del portiere e servizi, di zona a giardino, di zona a strada, di zona parcheggio, di locali garage o magazzini.

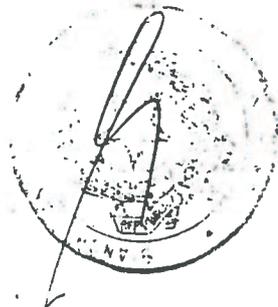
Articolo 4 : PROPRIETA' COMUNI TRA I COMPROPRIETARI

DEL COMPLESSO RESIDENZIALE : sono proprietà comune

3

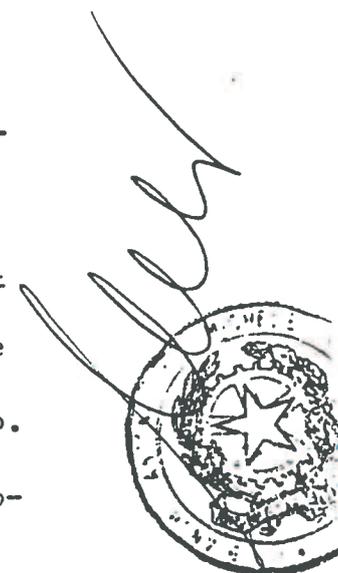
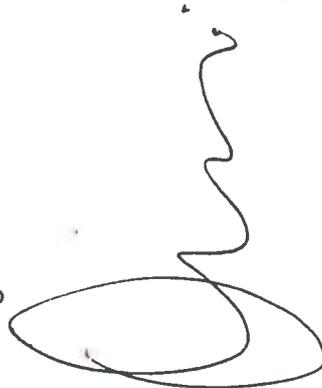
fra tutti i proprietari degli immobili costruiti nel complesso residenziale Colle di Baccano proporzionalmente ai millesimi di cui alla allegata tabella :

- A) le zone vincolate a giardini (o aiuole);
- B) le zone vincolate a giardino (o aiuole);
- C) eventuali attrezzature e giochi comuni
- D) eventuali ulteriori accessori arredi urbani ecc.



ARTICOLO 5 : PROPRIETA' COMUNI AI PROPRIETARI DEI SINGOLI EDIFICI:

- A) l'area sulla quale sorge l'edificio nel caso di abitazioni sovrapposte;
- B) le opere di fondazione e le strutture in cemento armato che costituiscono l'ossatura del fabbricato, i muri divisorii degli appartamenti e le murature perimetrali (di proprietà dei proprietari confinanti) le terrazze di copertura ed i tetti in caso di abitazioni sovrapposte;
- C) gli impianti dalla derivazione ai singoli fabbricati e nel rapporto interno fra i proprietari delle unità immobiliari che costituiscono ogni fabbricato. Gli impianti fino alle diramazioni per i singoli appartamenti.



ARTICOLO 6 : USO DEI BENI COMUNI. LIMITAZIONE DI USO.

SERVITU'.

A) i fabbricati adibiti ad abitazioni : non possono essere utilizzati per uso diverso da esso.

Non potrà essere mutata la destinazione dei beni comuni;

B) è vietato affittare le unità immobiliari a giornate o impiantarvi attività di "affittacamere" o pensione.

Così è vietato destinare le unità immobiliari individuali a scuola di canto, musica, ballo, agenzia di collocamento o attività che determinino la immissione di rumori molesti.

C) è vietato ogni uso degli immobili individuali e delle porzioni comuni che contrasti con la destinazione del comprensorio e il decoro e il buon andamento della utilizzazione di singoli proprietari.

D) Le recinzioni dei lotti dovranno essere uguali a quelle già esistenti : qualunque altra forma di recinzione o la costruzione di locali accessori esterni, anche di piccole dimensioni, è assolutamente vietata salvo eventuale autorizzazione dell'ufficio preposto alla cura dalla stessa amministrazione del Consorzio a tutela del decoro del comprensorio che fin da ora e salvo deroghe è designato nella Soc. EDILCONSUL TRE. E' assolutamente vietato quindi realizzare recinzioni diverse anche nei confini interni. Le even

5

tuali variazioni a quanto sopra detto dovranno esse-  
re richieste alla Soc. EDILCONSULT TRE la quale dovrà  
eventualmente rilasciare apposita autorizzazione.



E) E' vietato occupare - anche temporaneamente -  
le aree e/o zone di proprietà comuni con materiali,  
costruzioni, attrezzature e con ogni altro oggetto.



F) Cosi' è vietato ingombrare con autoveicoli od  
altro la strada o le zone destinate all'uso comune.

G) E' vietato far circolare cani nelle zone di  
proprietà comune (condominiali) se non al guinzaglio  
e con museruola.



H) Ove i locali dovessero rimanere per qualche  
tempo disabitati, i proprietari ed i locatari dovranno  
provvedere alla chiusura delle prese d'acqua, di  
gas e di elettricità o riscaldamento e saranno tenu-  
ti a consegnare al portiere oppure all'Amministrato-  
re del Condominio, le chiavi per il caso che si ve-  
rificasse la necessità di accedere ai locali.



I) L'apposizione di targhe, insegne ed altro, sui  
prospetti, ovvero sulle recinzioni dei lotti è subordi-  
nata alla autorizzazione dell'Amministratore.



L) E' vietata qualunque opera interessante le  
strutture portanti degli edifici, come anche ogni

modifica agli impianti di uso generale senza l'auto\_rizzazione dell'Assemblea dei condomini.

M) La verniciatura degli infissi esterni e la pittura di qualsiasi parte esterne degli edifici dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministratore del condominio ai sensi di legge al fine di conservare agli immobili un aspetto ordinato e decoroso; le verniciature esterne dovranno essere riprese ogni cinque anni o, in ogni caso, quando occorrente.

N) Ogni condomino è tenuto a mantenere in efficienza le cunette di deflusso delle acque piovane e di innaffiamento, anche di provenienza da fondi alieni attraversanti il giardino di pertinenza dell'appartamento.

O) E' vietato stendere biancheria e tappeti dalle finestre, dai balconi, dai terrazzi e dai giardini, come pure tenere oggetti e materiali anche temporaneamente sotto i portici o sui marciapiedi esterni o nel giardino.

Si tollera che venga adibita a stenditoio una piccola zona del giardino di pertinenza dell'appartamento, purchè la vista della biancheria stessa sia schermata ai terzi da piante o siepi con l'esclusione di qualunque altro materiale.

P) E' vietato altresì tenere in vista materiali

od oggetti vecchi (lavatrici, frigoriferi mobili)  
che possano far scadere il decoro.

D) A ciascun proprietario è fatto specifico obbligo :

1) di mantenere i giardini di sua pertinenza in ottimo stato di manutenzione e sostituire le piante e gli alberi che dovessero essiccarsi con piante della stessa qualità;

2) di non porre "pagliarella" a confine dei giardini, ove ciò fosse necessario per salvaguardia dell'attecchimento delle piantagioni, tale cautela avrà carattere provvisorio per il solo periodo invernale e per la sola zona necessaria;

3) è assolutamente vietata ogni modifica ai muri e storni ed al perimetro esterno del fabbricato. Tale norme è considerata della massima importanza e va anche estesa alla creazione di tettoie, pagode, ampliamenti di zone porticate, ecc.

R) E' fatto assoluto divieto ai condomini proprietari degli immobili di scaricare le acque meteoriche nel sistema fognante. Le suddette acque dovranno essere disperse nel terreno o nell'apposito condotto acque chiare, qualsiasi danno derivante dall'inosservanza della presente norma, sarà addebitato al condomino che lo avrà procurato.

S) Di gettare sugli spazi comuni immondizie o



rifiuti di qualsiasi genere.

T) Di aprire accessi alle singole proprietà od eseguire qualsiasi rottura di manufatti per attacchi od imbocchi, senza autorizzazione dell'Amministrazione del Condominio.

U) E' fatto obbligo a ciascun condomino :

- a) di denunciare immediatamente al condominio danni da lui arrecati alle opere condominiali: alla riparazione provvederà il condominio a spese del condomino responsabile;
- b) di segnalare all'Amministrazione eventuali difetti, danni, guasti rilevati nelle opere e nei servizi del Condominio.

ARTICOLO 7 : MANUTENZIONE. VERIFICHE A LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETA' PARTICOLARE : ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio.

Egli, a richiesta dell'Amministratore, deve altresì consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alla verifica e ai lavori necessari nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni.

Si da pertanto ampio mandato ed incarico al rappre-