

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

CAPO I

Disposizioni generali ed elementi comuni

Art. 1 – Il presente Regolamento disciplina l'uso ed il godimento delle parti comuni di pertinenza del fabbricato sito in via _____, in Comune di _____ C.F. _____, identificato catastalmente al foglio _____, mappale _____ (cod. ATER _____), nonché l'uso ed il godimento delle porzioni immobiliari in proprietà e/o in locazione. Definisce inoltre il sistema di ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento dei beni comuni oltre a quelli stabiliti dal Codice Civile.

Art. 2 – Sono oggetto di proprietà comune dei condòmini dell'edificio, oltre le parti indicate dall'art.1117 e dall'art. 1117 bis del Codice Civile, quanto altro serve all'uso ed al godimento comune.

Art. 3 – Agli effetti di legge viene riportata in calce al presente Regolamento, di cui forma parte integrante, la tabella millesimale (allegato "A") sulla quale sono riportate le quote di proprietà di ciascun condòmino espresse in millesimi. I valori millesimali potranno essere riveduti o modificati nei casi e nei modi previsti dall'art. 69 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Art. 4 – Ciascun proprietario è obbligato a notificare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio, intendendosi, in difetto, domiciliato nell'unità immobiliare di sua proprietà. Ciascun proprietario inoltre è obbligato a comunicare per iscritto all'Amministratore, entro 60 giorni, ogni variazione dei dati contenuti nel Registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 del Codice Civile. L'Amministratore in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiederà con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del Registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'Amministratore acquisirà le informazioni necessarie, addebitandone il costo agli inadempienti.

Art. 5 – I condòmini non possono occupare i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune con costruzioni od altro, anche se di carattere provvisorio, a meno che non si debbano eseguire lavori riguardanti le unità immobiliari di loro proprietà esclusiva, nel qual caso l'occupazione deve essere limitata al tempo ed allo spazio strettamente necessari e non deve impedire l'uso dei detti locali e spazi da parte di altri condòmini. Di tale occupazione va dato tempestivo avviso all'Amministratore ai fini dell'osservanza dei suddetti limiti e condizioni.

Art. 6 – I condòmini non possono apportare innovazioni né modificazioni alle cose comuni, se non con le procedure previste dalle normative al tempo vigenti. L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo di riduzione in pristino delle cose modificate e del risarcimento dei danni. Qualora le modificazioni o innovazioni importino una spesa molto gravosa o abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio e consistano in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportare integralmente la spesa. I condòmini ed i loro eredi o aventi causa possono in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione o modificazione suscettibile di utilizzazione separata, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione delle opere nella misura del beneficio che ne ricevono ai termini dell'art. 1123 del Codice Civile.

Il condòmino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condòmino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condòmino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condòmini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a

norma.

Art. 7 – Ogni condòmino nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'Amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Egli è tenuto ad eseguire tutte le opere necessarie ad evitare danni alle parti comuni o alle proprietà dei singoli condòmini.

Il condòmino deve inoltre consentire, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo preavviso, l'accesso nell'interno dell'unità immobiliare di sua proprietà per le verifiche necessarie circa i lavori da farsi o in corso di esecuzione sulle parti comuni del fabbricato nell'interesse tanto del singolo condòmino che dell'intero condominio.

Art. 8 – L'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva, di produzione di energia da fonti rinnovabili ovvero di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni è disciplinata dagli artt. 1122-bis e 1122-ter del Codice Civile.

CAPO II

Ripartizione delle spese

Art. 9 – Ciascun condòmino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di amministrazione del fabbricato ed a quelle riguardanti il funzionamento dei servizi comuni e le innovazioni deliberate dalla maggioranza in proporzione al valore millesimale della sua proprietà.

Le spese riguardanti le parti comuni destinate a servire i condòmini in misura diversa, saranno ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Nel caso vi siano più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero edificio, le spese sono a carico del gruppo dei condòmini che ne trae utilità.

Le spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai e dei lastrici solari ad uso esclusivo, così come le spese di manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori si ripartiscono secondo le regole degli artt. 1124, 1125 e 1126 del Codice Civile.

Le eventuali spese di riparazione o ricostruzione delle pavimentazioni, dei porticati e dei marciapiedi fronteggianti i prospetti dell'edificio, per la quota parte che i regolamenti comunali pongono a carico dei condòmini dell'edificio stesso, sono ripartite secondo i millesimi di proprietà.

Le spese per i servizi di illuminazione degli androni, delle scale, dei cortili, ecc. sono ripartite fra i condòmini in parti proporzionali ai millesimi di proprietà.

Le spese di manutenzione ordinaria e di esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato (energia elettrica, combustibile, terzo responsabile, ecc.) vengono ripartite in base ai millesimi di riscaldamento.

Qualora l'impianto termico sia dotato di sistema di contabilizzazione individuale dei consumi, il costo del combustibile verrà così ripartito:

- 30% quota fissa da addebitare in base ai millesimi di riscaldamento;
- 70% da addebitare in base alle letture dei singoli contatori.

Il condominio provvederà all'assicurazione delle parti comuni del fabbricato con addebito dei relativi oneri.

CAPO III

Assemblea dei condòmini

Art. 10 – L'assemblea dei condòmini provvede:

- a) alla nomina dell'Amministratore e al suo compenso;
- b) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra i condòmini;
- c) all'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore ed all'impiego del residuo attivo della gestione;
- d) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un

fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenza, ma in questo caso deve riferire nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'Amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato

Art. 11 – L'assemblea dei condòmini si riunisce in via ordinaria una volta l'anno, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio e, in via straordinaria, ogni volta che l'Amministratore lo ritenga necessario o ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio ai termini dell'art. 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

L'avviso di convocazione deve contenere specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano e deve contenere l'indicazione del luogo del giorno e dell'ora della riunione.

L'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima.

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

In prima convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma del Codice Civile, devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma del Codice Civile, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

I convenuti all'assemblea nominano di volta in volta un Presidente ed un Segretario scelti, di massima, fra i partecipanti al condominio.

Delle riunioni dell'assemblea è redatto processo verbale da trascrivere in un apposito registro tenuto dall'Amministratore.

Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condòmini.

Art. 12 – Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante (che non può essere l'Amministratore), il quale dovrà essere munito di delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione.

Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del Codice Civile.

L'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del Codice Civile ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del Codice Civile. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti

all'amministrazione condominiale.

CAPO IV **Amministrazione**

Art. 13 – L'Amministratore è nominato dall'assemblea a norma dell'art. 1136 quarto comma del Codice Civile. L'Amministratore ha le attribuzioni riconosciutegli dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile e dalle leggi vigenti.

L'incarico di Amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo Amministratore.

Art. 14 – L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile e può agire in giudizio sia contro i condòmini che contro terzi.

Art. 15 – L'Amministratore oltre a quanto'altro previsto dal presente Regolamento e dagli artt. 1129 e 1130 del Codice Civile e dalle vigenti disposizioni di legge deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del Regolamento di condominio;
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condòmini;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- d) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- e) eseguire gli adempimenti fiscali;
- f) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'Amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. In caso di inerzia, mancanza delle comunicazioni procederà come disposto dall'art. 4 del presente Regolamento;
- g) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'Amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condòmini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il Regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'Amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun Amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- h) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condòmini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- i) fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- j) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

I condòmini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

Art. 16 – L'esercizio contabile si chiude il 30 giugno di ogni anno.

Con l'approvazione del bilancio preventivo, l'assemblea dovrà precisare gli importi che ogni condòmino è tenuto a versare in acconto per il pagamento delle spese relative ai servizi comuni e per poter provvedere alle spese di manutenzione previste in bilancio.

Art. 17 – Gli importi risultanti dallo stato di ripartizione delle spese, approvato dall'assemblea, devono essere versati dai condòmini entro il termine indicato nell'avviso di pagamento e successivamente entro le scadenze indicate.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'Amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'Amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'Amministratore copia del titolo che determina il trasferimento del diritto.

L'interesse di mora per i ritardati pagamenti è pari al tasso di interesse legale maggiorato di 4 (quattro) punti.

CAPO V

Disposizioni varie e transitorie

Art. 18 – Gli appartamenti dell'edificio possono essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione o ad attività professionali private. Ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, secondo comma, del Codice Civile.

Art. 19 – I rapporti di convivenza tra gli abitanti dell'edificio, siano essi condòmini o inquilini, sono disciplinati dal Regolamento di buon vicinato e di uso dell'unità immobiliare, che fa parte integrante del presente Regolamento (allegato "B"), approvato con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 del Codice Civile.

Art. 20 – Nel caso di trasgressione alle norme di Regolamento, l'Amministratore ha facoltà di applicare ai condòmini ed esigere dagli stessi l'importo di una penalità, oltre al risarcimento degli eventuali danni, anche per le infrazioni commesse da familiari, conduttori ed occupanti delle loro unità immobiliari, con le modalità sotto specificate:

in caso di infrazione l'Amministratore invierà una diffida; alla seconda diffida l'Amministratore applicherà una penale pari ad euro 50,00 che verrà aumentata di ulteriori euro 50,00 per ogni successiva diffida fino ad un massimo di euro 800,00.

Per gli appartamenti e i locali dati in affitto le sanzioni saranno a carico del conduttore fatta salva la responsabilità solidale del locatore.

La somma è devoluta al fondo di cui l'Amministratore dispone per le spese ordinarie.

Art. 21 – L'assenza prolungata di un condòmino/inquilino e della sua famiglia non potrà costituire motivo d'esonero, né totale né parziale del sostenimento delle spese comuni.

Art. 22 – Per quanto non contemplato dal presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile ed alle Leggi che disciplinano la materia.