

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

PREMESSA

Con il presente regolamento i condomini costituiscono il condominio _____ e ne disciplinano la gestione ed il funzionamento secondo le seguenti norme sempre nel rispetto delle disposizioni codicistiche (se si tratta di regolamento contrattuale si può dire “secondo le seguenti norme anche in deroga a quelle previste dal codice civile ma sempre nel rispetto di quanto stabilito dal quarto comma dell’art. 1138 c.c.”)

Il condominio _____ è composto dalle seguenti unità immobiliari di proprietà esclusiva (inserire dati catastali delle unità immobiliari).

Il condominio è disciplinato dagli artt. da 1117 a 1139 del codice civile e di conseguenza anche dal presente regolamento che ha per oggetto l’uso e la conservazione delle parti comuni e delle proprietà esclusive, per quanto concerne i collegamenti con i beni comuni e il vivere in condominio.

CAPO I

PARTI COMUNI

Art. 1 – Parti comuni (in nessun caso, se si tratta di regolamento assembleare, questa norma può derogare a quanto previsto dalla legge).

Sono parti comuni fra tutti i partecipanti al condominio tutte le parti e impianti richiamati nell’art. 1117 (il suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, ivi compresi i muri perimetrali, sia che abbiano funzione portante o meno, ecc. ecc.) e tutte quelle che pur non menzionate

dall'art. 1117 c.c. sono da considerarsi tali in ragione della destinazione funzionale alla migliore utilizzazione delle porzioni di piano di proprietà esclusiva, salvo quanto disposto nei titoli di proprietà.

Se si tratta di condominio parziale (art. 1123, terzo comma, c.c.) indicare le parti che devono considerarsi di proprietà comune ai soli condomini che se ne servono

Art. 2 – Partecipazione al condominio: obblighi dei comproprietari.

Tutti i condomini hanno obbligo di osservare il presente regolamento e ogni norma di legge che disciplina i rapporti di vicinato (es. regolamento edilizio e di polizia locale).

Più specificamente i condomini devono:

- eseguire, o far eseguire, nei locali di loro proprietà quei necessari ad evitare danni e pericoli di danno per le parti di proprietà comune, comunicando all'amministratore ogni intervento diretto in tal senso;
- permettere, nelle proprie unità immobiliari, a richiesta dell'amministratore e previo congruo preavviso, con i dovuti riguardi, l'esecuzione delle ispezioni e dei lavori che dovessero rendersi utili per la conservazione delle parti di proprietà esclusiva. Resto salvo quanto disposto dall'art. 843 c.c.;
- garantire l'osservanza del presente regolamento ai loro aventi causa nonché conduttori, comodatari, usufruttuario, ecc.;

Questi ultimi, per quanto di loro competenza, sono da ritenersi obbligati al pari del proprietario per quanto di loro diretta competenza.

Art. 3 – Divieti (nel regolamento assembleare i divieti possono limitarsi ad essere conseguenze di una particolare disciplina d'uso che mai può arrivare fino a negare in radice il diritto d'uso. Es. si può vietare il parcheggio nel cortile ma non l'uso del cortile ad uno o più condomini)

E' fatto divieto ad ogni condomino di usare le cose comuni in modo da pregiudicare il pari diritto degli altri condomini a farne parimenti uso o comunque in guisa da modificare la destinazione di quella parte comune. A titolo esemplificativo è da ritenersi vietato il deposito permanente di

oggetti sui pianerottoli, sul lastrico solare e su altre parti comuni, l'uso dell'androne d'ingresso quale luogo di sosta per velocipedi, l'uso del giardino condominiale quale parcheggio.

E' lecita l'affissione di targhe ed insegne previa comunicazione all'amministratore e purché le stesse s'inseriscano nel contesto del fabbricato senza deturparne l'estetica secondo i comuni criteri di valutazione. E' altresì lecita l'installazione di condizionatori, previa comunicazione all'amministratore. Resta in ogni caso salva l'osservanza della disciplina di cui all'art. 844 c.c.

CAPO II

DELLE SPESE, DELL'AMMINISTRAZIONE E DELL'ASSEMBLEA

Art. 4 – Partecipazione alle spese comuni.

Tutti i condomini devono partecipare alle spese comuni secondo i criteri rappresentati dalle tabelle allegate al presente regolamento, redatte in conformità a quanto stabilito dagli artt. 1123 e ss. c.c., salvo diversa convenzione ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c..

Art. 5 – Amministrazione.

Il condominio è rappresentato giudizialmente e legalmente dall'amministratore. La nomina è obbligatoria se i condomini sono più di quattro. Se non diversamente stabilito, l'incarico si presume oneroso. Il compenso dev'essere concordato chiaramente e puntualmente al momento della nomina.

L'amministratore esercita le proprie funzioni secondo quanto stabilito dalla legge, dai regolamenti locali e dal presente regolamento.

Art. 6 – Gestione esercizio finanziario.

L'esercizio finanziario ha durata annuale. Si apre il primo gennaio per chiudersi il 31 dicembre.

L'assemblea per la presentazione del rendiconto deve svolgersi entro e non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Art. 7 – Assemblea.

L'assemblea di compone dei proprietari delle unità immobiliari o, a seconda dei casi, anche degli usufruttuari e dei conduttori delle medesime. Per convocazione, svolgimento e comunicazioni annesse si osserva quanto prescritto dal codice civile.

CAPO III

DEL CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Art. 8 – Consiglio dei condomini

E' istituito il consiglio dei condomini con funzioni di controllo e consultive sull'operato dell'amministratore in relazione alle opere di manutenzione straordinaria di notevole entità.

Il consiglio si compone di un numero di condomini pari ad un terzo dei partecipanti al condominio e comunque di un numero non inferiore a tre comproprietari.

E' compito del consiglio coadiuvare l'amministratore nelle scelte, che spettano sempre ad esso, relative ai lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità.

L'assemblea nomina i consiglieri con le maggioranze previste per i lavori straordinari di notevole entità. Nel caso di disaccordo sui membri del consiglio sono ritenuti membri di diritto i condomini più anziani nel numero indicato dal secondo punto di questo articolo.

Il consiglio è convocato dall'amministratore ogni qual volta ne ravveda la necessità e quanto gliene facciano richiesta almeno due consiglieri. L'omessa convocazione da parte dell'amministratore entro cinque giorni dalla richiesta legittima l'autoconvocazione da parte dei richiedenti. Per il

funzionamento del consiglio si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari dettate per l'assemblea.

n.b. se oltre ad essere deliberato con le maggioranze richieste dalla legge è firmato da tutti condomini, il regolamento assume carattere contrattuale e come tale può contenere clausole che limitano la proprietà esclusiva dei singoli condomini (es. divieto di possedere cani, ecc.)