

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1 - Consistenza del Complesso Immobiliare

Il presente regolamento si riferisce al condominio ubicato nel Comune di
Via/Piazza..... n.c.

Art. 2 - Cose di proprietà comune e non

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani dell'edificio se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le coperture, le scale, i portoni di ingresso, gli androni dei singoli vani scala ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali della centrale termica e autoclave;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, l'autoclave, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Le entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al condominio è espressa in millesimi nelle tabelle per valore "A";

OBBLIGHI E DIRITTI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI

Art. 3 - Modificazioni delle cose comuni

Nessun Condomino può eseguire lavori alle cose comuni, sia che si tratti di innovazioni che di semplici modificazioni nell'interesse del condominio, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo delle riduzioni in pristino delle cose modificate e il risarcimento dei danni. E' in facoltà dei proprietari dei locali ad uso diverso dall'abitazione installare, previa autorizzazione comunale, sulle facciate limitatamente alle porzioni di proprietà esclusiva, targhe ed insegne anche luminose, fino e non oltre il piano di calpestio del piano primo.

Art. 4 - Lavori urgenti

Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano carattere della necessità e dell'urgenza, un Condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza le preventive autorizzazioni dell'assemblea o dell'amministratore, dandone però immediata comunicazione a quest'ultimo. Al condomino che avesse eseguito lavori necessari ed urgenti spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Art. 5 - Manutenzione, ispezione e lavori nei locali di proprietà esclusiva

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire, nella sua proprietà, quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o compromettere la stabilità, la uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Il medesimo a richiesta dell'amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che all'interno delle singole proprietà si possa procedere alla riparazione o sostituzione di impianti tecnologici condominiali (colonne verticali e/o orizzontali di scarico acque chiare e scure, tubazioni riscaldamento, tubazione di adduzione e scarico acqua ecc.) o parti comuni dell'edificio, nell'interesse del condominio e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni patiti.

RIPARTO DI SPESE

Art. 6 - Contributo alle spese ed ai servizi comuni

Le spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, nonché quelle per i servizi comuni, sono ripartite tra i Condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno o secondo se destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne tenuto anche conto delle disposizioni dei successivi articoli. Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del tributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose suddette. E' vietata la rinuncia anche parziale all'uso di qualsiasi servizio comune.

Art. 7- Contributi alle spese per le cose di proprietà comune indivisibili rispetto alla totalità del condominio

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare o mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni, nonché alle spese necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 c.c. ed a quelle per l'assicurazione e per l'amministrazione dell'edificio. I medesimi devono contribuire alle spese di cui al comma precedente, in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi.

Art. 8 - Contributo alle spese per le cose di proprietà comune divisibili rispetto alla totalità del condominio

I condomini devono contribuire alle spese necessarie alla conservazione e per il migliore uso delle cose comuni nonché alle spese relative ai servizi comuni di illuminazione dell'ingresso e delle scale, ecc., secondo quanto disposto negli articoli per la manutenzione ordinaria delle scale e dell'ascensore. Le spese per la manutenzione e la conservazione dei solai sono ripartite a norma dell'art. 1125 c.c.

Art. 9 - Ripartizione delle spese di esercizio e di ordinaria manutenzione dell'ascensore, scale, androne. ecc.

Le spese per il funzionamento dell'ascensore, nonché quelle per la manutenzione ordinaria del medesimo saranno ripartite in base alla tabella apposta.

Le spese per la pulizia delle scale e ascensori saranno ripartite secondo il criterio previsto dalla tabella apposta.

Le spese per la manutenzione ordinaria e ricostruzione dell'androne di ingresso e delle scale in relativi accessori saranno ripartite secondo quanto previsto dall'art. 1124 c.c.

Art. 10 - Quote condominiali

Per supplire alle spese di cui agli articoli precedenti i condòmini dovranno versare anticipatamente, le quote che verranno approvate dall'assemblea ordinaria in base al bilancio preventivo, redatto dall'amministratore, per ciascuna delle unità immobiliari che compongono il condominio.

Potranno inoltre essere richiesti dall'amministratore quegli ulteriori versamenti che si rendessero necessari e/o che saranno deliberati dall'assemblea (per fronteggiare eventuali spese straordinarie); i condòmini sono tenuti al pagamento delle rispettive quote entro 15 giorni dalla richiesta dell'amministratore. In difetto l'amministratore potrà promuovere azione legale contro i morosi ai quali faranno carico tutte le spese legali.

Art. 11 - Divieti

E' vietato occupare, anche temporaneamente, con sistemazioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, l'area di viabilità, le scale, le terrazze anteriori e posteriori, i ripiani, gli anditi e in genere i locali e spazi di proprietà ad uso comune. E' altresì vietato tenere sulle terrazze materiale alla rinfusa o quanto altro possa offendere il senso dell'estetica e dell'ordine.

Art. 12 - Destinazione immobile:

E' ammesso il cambio di destinazione delle singole unità immobiliari, nei limiti e nel rispetto dei regolamenti edilizi e sanitari, salvo il rilascio di ogni e qualsiasi permesso da parte delle competenti autorità.

Resta inteso che ogni attività dovrà essere svolta nel rispetto delle immissioni acustiche previste per legge e i conduttori dovranno mettere in opera, a proprie spese, tutti gli accorgimenti possibili per non arrecare disturbo ai condòmini.

Art. 13 - Obblighi particolari del condòmino.

Ogni condòmino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà o, se questi sono chiusi o disabitati, presso l'amministratore del condominio.

In caso di trasferimento di proprietà il condòmino è tenuto:

- a) a comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario.
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento e le tabelle millesimali, che dovranno essere richiamate nell'atto di trasferimento. Il condòmino subentrante è tenuto solidamente col predecessore al pagamento dei contributi e quote condominiali. I contributi versati dai condòmini nel fondo comune non sono ripetibili.

In caso di subentro di altro titolare, le parti interessate provvederanno, fra di esse, all'eventuale conguaglio.

- c) Il condòmino che cede in locazione i propri locali dovrà far conoscere il presente regolamento al conduttore, il quale si impegnerà a rispettarlo.

ASSICURAZIONE

Art. 14 - Assicurazione dell'edificio.

L'intero edificio deve essere assicurato con polizza globale fabbricati con i massimali di responsabilità civile e di ricostruzione a nuovo adeguati alla volumetria dell'intero edificio, in funzione anche della vetustà dello stesso.

Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i condòmini dovranno concorrere, secondo il valore delle rispettive proprietà di cui all'art. 2 ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni che fossero state danneggiate. Nei danni particolarmente rilevanti, un perito scelto dall'assemblea, determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola al fine di ripartire proporzionalmente fra il condominio e le proprietà singole l'indennità e la misura del contributo nella integrazione della stessa. L'eventuale eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita fra i partecipanti, secondo il valore delle rispettive proprietà.

Si precisa che per eventuali danni causati da negligenza dei singoli condòmini le spese per il ripristino del danno saranno a carico dei condòmini stessi

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 15 - Organi di rappresentanza e di amministrazione.

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- L'amministratore;
- L'assemblea.

Art. 16 - Nomina dell'amministratore

L'assemblea con deliberazioni approvate dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione nominerà un amministratore. L'assemblea in qualsiasi momento, potrà procedere alla revoca dell'amministratore, con le maggioranze previste dalla legge. L'amministratore deve, alla fine di ogni esercizio, rendere conto della sua gestione all'assemblea. Tale obbligo incombe anche sull'amministratore dimissionario o revocato, che deve in ogni caso consegnare al successore tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col condominio. Per quanto non espressamente indicato, si rimanda alla disciplina prevista nel codice civile.

Art. 17- Funzioni e compenso dell'amministratore

L'amministratore provvede alle spese ordinarie, di custodia, di pulizia e di illuminazione dell'edificio ed in genere a tutte le spese necessarie per il funzionamento dei servizi comuni del medesimo. All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condòmini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Lo stesso preventivo deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condòmini ed entro 15 giorni dalla richiesta pervenuta da parte dell'amministratore, ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione. All'amministratore spetta il compenso come concordato.

Art. 18 - Compito dell'amministratore

L'amministratore oltre a quanto previsto dall'art. 1129 c.c. ed alle vigenti disposizioni di legge deve:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali.

L'amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie salvo che esse non abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando altresì l'obbligo di comunicarle alla prima assemblea.

Art. 19- Obbligatorietà delle norme

Le norme dettate dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i condòmini salvo il ricorso all'assemblea da parte del condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami riferiti all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'amministratore a mezzo raccomandata.

Art. 20 - Atti e documenti per l'amministrazione del condominio

L'amministratore deve, obbligatoriamente, tenere:

- a) Registro di anagrafe condominiale
- b) Registro dei verbali delle assemblee
- c) Registro di nomina e revoca amministratore
- d) Registro di contabilità

Art. 21 - Chiusura dell'esercizio finanziario

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno. L'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 e 1130-bis c.c. deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Art. 22 - Rappresentanze legali

L'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile.

ASSEMBLEA

Art. 23 Convocazione dell'assemblea

L'assemblea dei condòmini, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 c.c., può essere convocata in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condòmini che rappresentino almeno un sesto (1/6) del valore dell'edificio.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con copia del rendiconto e del bilancio preventivo al domicilio dichiarato, se trattasi di assemblea ordinaria.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e della data fissata per l'adunanza in seconda convocazione che deve essere svolta entro e non oltre 10 giorni dalla prima.

In caso di modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni si rinvia a quanto contenuto nell'art. 1117-ter c.c.

Art. 24 - Formalità dell'assemblea

I convenuti all'assemblea dei condòmini, trascorsi 30 minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario scegliendo tra i partecipanti al condominio.

Art. 25- Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà individuale a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati, in difetto di che vi provvederà per sorteggio il presidente.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

Art. 26 - Validità della costituzione dell'assemblea

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 che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea, in prima convocazione, non può deliberare per mancanza di numero legale previsto dalla legge, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima.

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, in seconda convocazione, 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, II° comma, 1122 ter c.c., nonché 1135, III° co. c.c., devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal II° comma dell'art. 1136 c.c..

Con la maggioranza di cui al II° co dell'art. 1136 c.c., i condòmini possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto. Le deliberazioni, invece, che hanno per oggetto le innovazioni previste dal I° comma dell'art. 1120 c.c. devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno due terzi del valore dell'edificio.

Le modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117-ter c.c., devono essere assunte con un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio.

Art. 27- Verbale dell'assemblea

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) indicazione dei condòmini intervenuti e rappresentanti;
- c) la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- d) il testo delle deliberazioni prese;
- e) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserimento.

Il verbale deve essere scritto contestualmente all'assemblea nell'apposito registro e deve essere firmato dal presidente e dal segretario. La comunicazione delle deliberazioni ai condòmini, ai sensi dell'art. 1137 del c.c., deve farsi a cura dell'amministratore a domicilio dichiarato.

Art. 28 - Attribuzione dell'assemblea

- a) sull'eventuali modifiche del regolamento di condominio che possono essere proposte dai singoli condòmini;

- b) sulla nomina dell'amministratore e sulla sua retribuzione;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare delle medesime;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi della gestione;
- e) sulle opere di manutenzione straordinarie, sulla costituzione di un apposito fondo di riserva per le medesime o sui prelevamenti dal fondo stesso;
- f) sulle norme alle quali tutti i condòmini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni, i registri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione e del bilancio preventivo e consuntivo saranno a disposizione dei condòmini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'assemblea ordinaria presso l'amministratore.

Art. 29 - Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti o astenute e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione nei casi previsti dall'art. 1137, II° co., c.c..

Art. 30 - Condòmini morosi

In caso di morosità, l'amministratore deve attivarsi per il recupero quote condominiali entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito è divenuto esigibile, salva diversa dispensa dell'assemblea.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore è autorizzato a sospendere al condòmino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato. Tutto ciò senza pregiudizio per gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento relativamente al recupero delle somme non versate.

Art. 31 – Disposizioni varie:

- 1) è vietato collocare piante o vasi sui davanzali delle finestre e delle terrazze: esse dovranno eventualmente essere messe solo all'interno delle stesse;
- 2) è vietato tenere sulle terrazze, nei quartieri ed in ogni altro locale di proprietà singola ogni e qualsiasi specie di animali selvatici ed anche di animali domestici, quando siano in numero eccessivo o comunque arrechino disturbo agli altri condòmini;
- 3) è vietato il lavaggio dei veicoli nelle aree comuni;
- 4) è ammessa l'installazione di tende fisse sulle terrazze e finestre nella facciata dello stesso tipo e colore nonché l'installazione di nuovi infissi, dovranno essere di colore uguale all'esistente;
- 5) le targhette dei campanelli e delle cassette postali, dovranno essere uguali per le dimensioni, scrittura, colore e forma e cambiate in caso di subentro nella proprietà e locazione a cura del proprietario;
- 6) è fatto divieto assoluto gettare nei W.C. materiali solidi o fibrosi onde evitare di ostruire gli scarichi, o sostanze detersive che rallentino la biodegradazione dei liquami;
- 7) è vietato far funzionare in qualsiasi ora del giorno o della sera, apparecchi radio, TV, giradischi ad alto volume. Lo stesso volume di suono dovrà essere abbassato al minimo dopo le ore 22,00 e nelle prime ore del pomeriggio. E', altresì, vietato cantare, suonare o ballare dopo le ore 22,00 salvo particolare consenso degli altri abitanti dell'edificio. Dopo le ore 23,00 occorre evitare qualsiasi rumore che possa disturbare il riposo dei vicini;
- 8) è vietato gettare immondizie e qualsiasi oggetto dalle finestre, dalle terrazze, nel vano scale o nel piano sottosuolo;
- 9) è vietato occupare od ingombrare anche temporaneamente in qualsiasi momento o con qualsiasi oggetto, gli anditi, il corridoio, il sottosuolo, l'androne, le scale o comunque tutti i locali di uso comune;
- 10) i lavelli devono essere provvisti degli appositi retini onde evitare occlusioni agli scarichi;
- 11) è proibito che l'androne d'ingresso, gli accessi allo stabile, e gli stessi sottosuoli siano adibiti a luogo di ritrovo e di gioco dei ragazzi.
- 12) ciascun occupante di appartamento avrà cura di depositare le immondizie negli appositi recipienti predisposti dall'azienda municipalizzata. Nel trasporto delle medesime dovranno essere osservate quelle elementari norme di buona educazione che impediscono di sporcare le parti condominiali dell'edificio.