

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Normativa

Art.1138 c.c. - Regolamento di Condominio

La stesura del regolamento di condominio non è semplice; solo la corretta impostazione della normativa conforme al dettato della legge, garante ed equa per tutti nel rispetto del diritto e dei doveri di ciascuno condomino sulle parti comuni e private, potrà portare ad un regolamento inoppugnabile, raramente soggetto a revisioni, e quindi destinato a disciplinare a lungo la gestione e i rapporti interni della comunità.

All'opposto, la stesura di un regolamento incerto, impreciso, incompleto, se non addirittura lesivo dei diritti sulle proprietà private, non potrà evitare dissapori e contrasti, ricorsi alla Magistratura, minando sin dall'origine i presupposti della convivenza condominiale.

È pertanto sulla normativa, che intendiamo qui soffermarci.

Prescrive l'art. 1138 c.c. **"quando in un edificio il numero di condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento"**; in mancanza del regolamento di condominio richiesto per il numero dei condomini, ciascuno di essi può prendere l'iniziativa per la sua formazione o, nel caso già esistesse, per la sua revisione.

I regolamenti, devono contenere le norme relative:

1. all'uso delle cose comuni;
2. alla ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino;
3. alla tutela del decoro dell'edificio;
4. all'amministrazione del condominio.

Ai fini del riparto delle spese generali, delle scale, dei lastrici (art. 1123, 1124, 1126 c.c.) e per il computo delle maggioranze richieste per le deliberazioni e per la validità della costituzione dell'assemblea (art. 1136 c.c.), **il regolamento deve pure precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini: detti valori, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella da allegarsi (per la cui approvazione è indispensabile l'unanimità dei consensi).**

Lo stesso articolo 1138, all'ultimo comma, prescrive inoltre che *"le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1136 e 1137 c.c."*

Tale comma esclude che i regolamenti condominiali possano menomare i diritti spettanti a ciascun condomino in base agli atti di acquisto o alle convenzioni.

Tale norma riguarda dunque, i principi relativi alla posizione del condominio rispetto ai diritti dei condomini sulle parti comuni e sui beni di proprietà individuale; e la disciplina di tali diritti, se non è modificabile da un regolamento comune, deliberato a maggioranza, può essere invece validamente derogata da un regolamento contrattuale.

La seconda parte dichiara inderogabili le disposizioni del codice concernente l'impossibilità di sottrarsi all'onere delle spese (1118 c. 2°), l'indivisibilità delle cose comuni (1119), il potere della maggioranza qualificata per disporre innovazioni (1120), la nomina, la revoca e i poteri dell'amministratore (1129, 1131), la posizione dei condomini dissenzienti rispetto alle liti (1132), la validità e l'efficacia delle assemblee (1136), l'impugnazione delle delibere (1137).

Questa norma concerne, **quindi le disposizioni relative alla dinamica dell'amministrazione e della gestione condominiale. L'inderogabilità di questa è assoluta** e, pertanto la relativa disciplina non può subire modifiche neppure in base a regolamenti contrattuali o ad altre convenzioni intercorse fra le parti.

Inoltre, l'art. 72 delle "disposizioni di attuazione del c.c." prescrive che le norme del regolamento non debbano derogare alle disposizioni degli artt. 63, 66, 67 e 69 delle stesse disp. di att. (63, che regola l'azione per ottenere il pagamento dei contributi e pone la relativa sanzione; 66, che regola le convocazioni ordinarie e straordinarie dell'assemblea; 67, che autorizza il condomino a intervenire all'assemblea mediante rappresentante, e regola il diritto di voto nei casi di proprietari pro-quota e di usufruttuario; 69, che autorizza in determinati casi la revisione o modifica dei valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano, anche nell'interesse di un solo condomino).

Tipi di regolamento

I regolamenti di condominio si distinguono in:

- ✓ **regolamenti di origine interna**
- ✓ **regolamenti di origine esterna o contrattuale.**

I primi, che sono preparati da uno o più condomini, sono sottoposti all'esame e alla approvazione dell'assemblea, traggono la loro obbligatorietà dall'avvenuta approvazione dell'assemblea e possono essere modificati dall'assemblea stessa con la maggioranza prescritta dalla legge (2° comma art. 1136 c.c.).

Va rilevato però, che **tale maggioranza è sufficiente per l'approvazione delle norme che disciplinano soltanto l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni**. Qualora le norme investano i poteri e le facoltà che i singoli condomini hanno sulle loro parti esclusive (restringendo in tal modo il contenuto del loro diritto di proprietà sulle parti stesse, nell'interesse comune), debbono **assumere carattere convenzionale**, nel senso che debbono essere **approvate all'unanimità** quando interessano le singole proprietà di tutti i condomini o, nell'ipotesi che incidano solo su alcune di esse, dai relativi titolari.

I secondi, sono **precostituiti dall'originario unico proprietario dell'edificio** e sono **accettati dai successivi acquirenti delle unità immobiliari con i singoli contratti di compravendita**: essi **hanno natura contrattuale**, perché traggono la loro efficacia dalla volontà negoziale delle parti, **e possono essere revocati o modificati solo con il consenso di tutti i condomini che li hanno accettati**.

Al pari di ogni altro contratto, anche questo **ha forza di legge fra le parti** e le sue **disposizioni hanno forza vincolante** per tutti gli aderenti.

I regolamenti contrattuali possono avere un contenuto più ampio di quelli di origine interna e, cioè, possono contenere clausole del tipo: limitazione dei diritti di tutti o di alcuni condomini sugli appartamenti di loro proprietà; limitazione dei diritti di tutti o di alcuni condomini sulle cose comuni; ecc.

In tutti i casi, **le disposizioni regolamentari costitutive di limitazioni** (da qualificarsi oneri reali) a carico delle proprietà esclusive dei singoli condomini, per poter essere opposte ai terzi acquirenti a titolo particolare, **debbono essere trascritte nei pubblici registri immobiliari o menzionate e accettate negli atti di acquisto**. Quando il regolamento non costituisca servitù né imponga limiti, la trascrizione non è obbligatoria.

Sul punto sono intervenute le Sezioni Unite della Cassazione (sentenza n° 943 del 30/12/99) che hanno chiarito come per la modifica del regolamento di condominio contrattuale sia richiesto il consenso manifestato in forma scritta *ad substantiam* di tutti i partecipanti alla comunione.

Il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario, può non avere natura contrattuale, se le sue clausole si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili. Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è invece sufficiente una delibera maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti al condominio per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poiché solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, l'unanimità del consenso è richiesta unicamente per la modifica di esse e non delle altre clausole, per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 secondo comma del codice civile.

Compilazione e impugnazione del regolamento

La conoscenza di quanto precede, costituisce la base indispensabile per la corretta interpretazione tecnico-giuridica del condominio, e quindi per la successiva compilazione del regolamento.

A ciò, va aggiunta la considerazione essenziale che la maggioranza dei condomini può stabilire limitazioni all'uso di parti comuni, purché finalizzate alla loro migliore utilizzazione in armonia con i diritti degli altri condomini o per esigenze dell'igiene e del decoro dell'edificio.

Il regolamento può contenere clausole le quali, nell'interesse comune (cioè al fine di assicurare un miglior godimento dell'edificio in condominio), stabiliscano limiti ai poteri e alle facoltà che ciascun condomino ha sulla parte di edificio di sua esclusiva proprietà (venendosi così a creare degli oneri reali); tali clausole però, per essere restrittive della proprietà esclusiva dei condomini, debbono essere esplicitamente e chiaramente enunciate (non contano le clausole di stile), e debbono essere approvate da tutti i condomini.

Va ancora ricordato, che **il regolamento "interno" non può prevedere norme contrarie al regolamento contrattuale né alle norme inderogabili del codice civile, né alle norme derogabili dello stesso c.c.**

Per queste ultime (ad es. l'art. 1123 c.c. in merito alla ripartizione delle spese), la derogabilità è ammessa solo con la volontà di tutti, e dagli stessi sottoscritti.

Il regolamento di condominio, può essere impugnato davanti all'autorità giudiziaria: ciò deve avvenire, sotto pena di decadenza, entro 30 giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i partecipanti dissenzienti, e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Decorso il termine indicato senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

Va rilevato che, **contrariamente a quanto previsto per il caso di impugnazione delle delibere di assemblea, il ricorso contro il regolamento ne sospende l'esecuzione**, e quindi non è applicabile. Analogamente, tuttavia, se il regolamento contiene norme illecite o impossibili o contrarie al titolo, deve considerarsi affetto di nullità radicale (può essere impugnato in qualsiasi momento).

Un cenno, merita la considerazione sull'obbligatorietà del regolamento: **se il numero dei condomini è superiore a dieci esso è obbligatorio**; l'interessato potrà ricorrere al magistrato se l'assemblea non vi provvede; **se il numero dei condomini è minore di 11, la formazione del regolamento è facoltativa**, e l'interessato non ha diritto all'azione giudiziaria.

Cita l'art. 1138 c.c. che il regolamento va trascritto in apposito registro, e precisa l'art. 71 delle disposizioni di attuazione del c.c. che detto registro è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati: detta trascrizione, avrebbe il fine di porre tutti i condomini e loro eventuali aventi causa, nella condizione di poter giungere a conoscenza con la massima facilità delle disposizioni contenute nel regolamento.

Praticamente, detto registro, pur previsto dalla legge, non è mai stato istituito; il regolamento viene di norma trascritto sullo stesso registro dei verbali di assemblea.

Si ripete tuttavia, che **qualora il regolamento dovesse contenere disposizioni inerenti alla costituzione di servitù reciproche, fra i singoli proprietari o servitù sulle parti comuni a favore delle parti in proprietà esclusiva di un condomino, tale trascrizione non è sufficiente ed è pertanto necessaria anche l'altra trascrizione nei pubblici registri immobiliari (art. 2643 c.c.)**.

NORME RELATIVE ALL' USO DELLE COSE COMUNI E AL DECORO DELL' EDIFICIO

La proprietà comune

Sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, quanto segue:

- ✓ **parti comuni non suscettibili di uso separato:** il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri maestri perimetrali, i pilastri, le architravi, le fognature, i tetti e relative pertinenze (grondaie, pluviali o docce ecc.) giardini e cortili, impianti antincendio e parafulmini, portineria e alloggio del portiere e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune;
- ✓ **parti comuni suscettibili di uso separato:** le colonne verticali di scarico, il portone di ingresso, le pareti del vano scala e del vano ascensore, i vestiboli, i locali adibiti a lavanderia, autoclave, centrale termica, stenditoi, sala giochi e altri locali destinati a servizi e beni comuni; le corsie e i corridoi di cantina le rampe per l'autorimessa, gli impianti di depurazione, addolcimento e trattamento acqua; i lucernai e le finestre destinati all'illuminazione del vano scala; gli impianti idrici, elettrici, del gas e del riscaldamento, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; nonché le scale, l'impianto dell'ascensore, del citofono, dell'apriportone e della antenna televisiva centralizzata, nonché i lastrici solari e il tetto di uso non comune a tutti i condomini.

Valore delle quote

Per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano spettante in esclusiva ai singoli condomini, espresso in millesimi a norma dell'art. 68 disposizioni di attuazione c.c., è riportato nella tabella allegata al regolamento, denominata "Tabella generale".

I valori di cui sopra, **potranno essere riveduti o modificati**, anche nell'interesse di un solo condomino nei seguenti casi:

1. **quando risulta che sono conseguenza di un errore;**
2. **quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, è notevolmente alterato il rapporto degli stessi.**

Esempio di divieti sulle parti comuni

- a. È vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse solo dall'amministratore, previo esplicita richiesta, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.
- b. È vietato depositare moto, bici negli spazi comuni (atrio di ingresso, vano scale, corridoi, rampe dei garage, ecc.).
- c. È vietata la sosta dei veicoli nelle aree comuni; il lavaggio degli stessi, può avvenire esclusivamente entro i rispettivi garage.
- d. È vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre comunque visibili dalla strada; è consentito stendere all'interno dei balconi e negli spazi appositamente predisposti.
- e. È vietato collocare vasi da fiore sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati, e posti entro recipienti atti a impedire lo stillicidio, molestie e danni di ogni genere.
- f. È vietato esporre insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio (pareti esterne, androne, scale, ecc.), che non siano conformi a quanto in merito sarà deliberato, di volta in volta dall'assemblea, e comunque senza la previa autorizzazione dell'amministratore.
- g. È vietato il gioco dei bambini nelle parti comuni, salvo quanto in merito sarà deliberato dall'assemblea.
- h. È vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere.
- i. Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici (e cioè cani, gatti e uccelli), sempre che non arrechino disturbo o danno agli altri condomini o alle parti comuni.
- j. È fatto obbligo ai detentori di cani, di tenerli al guinzaglio e con museruola nelle parti comuni, di non farli accedere nella cabina dell'ascensore, e di evitare che rechino disturbo, specialmente di notte.
- k. È vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, di riscaldamento, di depurazione dell'acqua, della antenna centralizzata tv, delle colonne verticali di scarico ecc.; ogni intervento che si rendesse necessario su dette parti, dovrà essere previamente autorizzato dall'amministratore.
- l. È vietato accedere sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato dall'amministratore.
- m. È vietato usare l'ascensore per il trasporto di animali, o per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti o che possano sporcare o comunque arrecare danno. L'uso degli stessi inoltre è vietato ai minori, a norma delle vigenti disposizioni di legge (L. 24-10-1942 n. 1415 e succ.).

Esempi di divieti sulle parti private

- n. È vietato destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contraria all'igiene o al decoro dell'edificio.
- o. In particolare, gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati a uso di abitazioni civili o di ufficio o di studio professionale o ambulatorio medico; mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari viene espressamente vietata la destinazione a gabinetto di cura per malattie infettive e contagiose, sedi di partito o sindacali o di associazioni, circoli, ritrovi, scuole in genere (e in particolare di musica, canto, ballo), e a qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché a qualsiasi altra destinazione contraria al regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco.
- p. È vietato ai condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole proprietà , individuali, senza la preventiva approvazione della

maggioranza dei partecipanti al condominio, che contemporaneamente rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio *.

- q. Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, e che ne abbia dato tempestiva comunicazione all'amministratore.
- r. È vietato installare tendaggi e doppi infissi esterni alle finestre e balconi, senza il preventivo parere vincolante dell'assemblea sul tipo, colore e caratteristiche in genere.
- s. È vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo, in corrispondenza sia delle proprietà esclusive che comuni.
- t. È vietato manomettere l'impianto di riscaldamento interno a ogni proprietà immobiliare senza il preventivo consenso dell'assemblea.
- u. È vietata l'installazione di antenne televisive individuali, in quanto il fabbricato è fornito di antenna televisiva centralizzata comune.
- v. È vietato introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici, secchiai ecc.
- w. È vietato battere tappeti ecc. dalle finestre o dai balconi, prima delle ore 9.00 e dopo le ore 22.00, ciò sarà sempre da escludersi in qualsiasi orario, che avvenga all'interno del vano scale e nell'androne.
- x. È vietato tenere nei locali materie infiammabili, o esplosive, o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose.
- y. È vietato suonare, ballare, cantare, e tenere la radio, televisione giradischi e simili a tonalità troppo alta, soprattutto prima delle ore 9.00, nonché dalle ore 14.00 alle 16.00 e dopo le ore 22.00.

Esempio di doveri dei condomini

1. Ogni condomino deve consentire, a richiesta dell'amministratore, che nei locali di sua proprietà si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni.
2. Il rifiuto o l'impossibilità del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque possibile di ogni eventuale danno conseguente.
3. ogni condomino è obbligato a comunicare immediatamente all'amministratore la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre proprietà private; i maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell'inadempiente.
4. Ogni condomino è tenuto a eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni delle cose e dei servizi privati, la cui omissione possa danneggiare le parti comuni e le altre proprietà private.
5. Ogni condomino ha l'obbligo di notificare all'amministratore (a mezzo di lettera raccomandata) il proprio domicilio e le eventuali variazioni; in difetto di che, si intenderà domiciliato presso il condominio o all'ultimo domicilio conosciuto.
6. In caso di trasferimento di proprietà, il condomino uscente ha l'obbligo di far conoscere al subentrante i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dal nuovo proprietario nell'atto di acquisto, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni.
7. Entrambi, hanno l'obbligo di rendere edotto l'amministratore dell'avvenuto passaggio di proprietà, nonché delle generalità e domicilio del nuovo proprietario.
8. Il condomino subentrante è obbligato solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso e a quello precedente.

9. I contraenti, provvederanno fra loro a ogni operazione di conguaglio, relativamente ai contributi versati dal venditore nel fondo comune e nel fondo di riserva: gli stessi, non sono ripetibili. Quanto sopra, nelle parti applicabili, ha valore anche nei casi di costituzione di usufrutto da parte del condomino.
10. In caso di locazione, il condomino locatore ha l'obbligo di far conoscere al conduttore i contenuti del presente regolamento, che dovrà essere richiamato e accettato dall'inquilino nel contratto di locazione, sotto pena per il dante causa di risarcimento dei danni.
11. L'amministratore ha rapporti unicamente con i condomini, i quali non possono servirsi della sua opera per l'eventuale riscossione dei contributi dai conduttori, e rispondono di quanto eventualmente da questi dovuto.
12. Nei casi di frazionamento dell'unità immobiliare, gli interessati dovranno procedere a propria cura e spese alla divisione dei millesimi attribuiti a tale proprietà, nonché alla ripartizione dei contributi versati nel fondo comune e nel fondo di riserva, e rendere edotto l'amministratore di tali elaborati, sottoscritti per accettazione dalle parti interessate.
13. I singoli proprietari esclusivi, sono tenuti a provvedere alle tinteggiature del serramenti delle finestre e dei balconi, a propria cura e spese, contestualmente alle opere di restauro delle facciate interessate e deliberate dall'assemblea, conformemente alle indicazioni del Comune (o quanto meno dell'assemblea) in merito alla scelta del colore, della tonalità e di ogni altra eventuale caratteristica imposta.

Assicurazioni (Esempio)

Il fabbricato deve essere assicurato con polizza del tipo "Globale fabbricati", comprendente i rischi della Responsabilità civile, e contro i danni derivanti dal fuoco, scoppio del gas e fulmini.

L'istituto assicuratore sarà scelto dall'assemblea dei condomini, la quale determinerà pure il capitale iniziale da assicurare nella misura che riterrà necessaria per coprire il costo di ricostruzione, nonché i massimali di valore per i rischi assicurati, e ogni eventuale variazione della polizza stessa.

Sopraelevazione

Se il contrario non risulta dal titolo, il diritto alla sopraelevazione è regolato dall'art. 1127 c.c.

Chi intende sopraelevare, deve inviare all'amministratore del condominio, almeno tre mesi prima dell'inizio dei lavori, copia del progetto tecnico dei lavori (il quale deve essere conforme ai regolamenti di edilizia e di igiene municipali), corredato di relazione tecnica atta a garantire che le condizioni statiche dell'edificio consentano la sopraelevazione.

Quanto sopra, affinché l'amministratore possa consentire a tutti i condomini di prenderne visione e successivamente riunirli in **apposita assemblea** per ogni valutazione in merito.

Chiunque ritenga, che dalla progettata opera di sopraelevazione possa derivare danno ai fini della statica, dell'aspetto architettonico o della eccessiva diminuzione di aria e luce per i piani sottostanti, potrà fare motivata opposizione a tale progetto entro 30 giorni dalla data di assemblea.

Nei casi in cui la sopraelevazione possa aver luogo, l'indennità prevista dal citato art. 1127 c.c. va corrisposta prima dell'inizio dei lavori, la stima, sarà eseguita da un tecnico appositamente incaricato dall'assemblea.

Perimento totale o parziale dell'edificio

In caso di perimento totale o parziale dell'edificio, si rimanda a quanto disposto dall'art. 1128 c.c.

NORME RELATIVE ALLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Premessa

Ai fini della corretta applicazione del presente regolamento, si precisa, sulla base della costante interpretazione giurisprudenziale in merito alla identificazione delle parti comuni dell'edificio, che sono stati tenuti in costante evidenza i principi della presunzione sulla "**comproprietà totale**" e sulla "**comproprietà parziale**", a seconda

cioè che le parti, impianti e servizi comuni del complesso immobiliare siano obiettivamente destinati al servizio di tutte o di solo talune proprietà esclusive.

Quanto precede, alla base essenzialmente della compartecipazione alle singole spese da parte dei condomini (ciò sempre che, ovviamente, il contrario non risulti dal titolo).

Obbligo di contribuzione

Tutti i condomini sono tenuti a contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni regolarmente deliberate dall'assemblea dei condomini, in ragione dell'interesse di ognuno, e secondo le disposizioni che seguono.

Nei casi in cui una proprietà esclusiva appartenga a più comproprietari pro-indiviso, l'obbligo della partecipazione alle spese è solidale fra tutti gli stessi.

Nessun condomino può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alle relative contribuzioni.

Le unità immobiliari sfitte o comunque non abitate per tutto o parte dell'anno non danno luogo a esonero delle spese condominiali.

Ai fini del riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione o ricostruzione delle parti comuni, interessanti tutti o parte dei condomini, non assume alcuna rilevanza il fatto che le singole unità esclusive siano o non siano in vicinanza delle parti interessate ai lavori.

Mutamento di destinazione

Le unità immobiliari aventi destinazione diversa dall'abitazione, potranno essere soggette con apposita delibera di assemblea, a un'elevazione della contribuzione sulle spese relative ai servizi di ascensore, pulizie e illuminazione delle scale e delle altre parti comuni di cui facciano uso.

In nessun caso, tali unità immobiliari potranno subire una diminuzione di contribuzione su tali spese, rispetto a quanto sarebbe dovuto a norma del presente regolamento.

Pagamento dei contributi - art. 1123 Ripartizione delle spese

Il preventivo delle spese, nonché l'ammontare dei contributi, il numero e l'importo delle quote, loro scadenza e modalità di versamento sono stabiliti dall'assemblea all'inizio di ogni esercizio amministrativo; la stessa, stabilisce la data di inizio e di chiusura dell'esercizio.

In difetto di quanto sopra, e limitatamente alle spese relative alla gestione amministrativa ordinaria, l'amministratore provvederà a propria discrezione, tenuto conto sia delle esigenze di cassa nel corso dell'anno sia della effettiva interessenza dei condomini sulle singole spese.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini in sede di chiusura contabile, dovranno essere versate entro 16 giorni dalla comunicazione dell'amministratore.

Il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore, può rivolgersi solo ai condomini, per il rimborso delle spese condominiali.

Nel caso di ritardo nel pagamento dei contributi rispetto alla data di scadenza stabilite il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi legali (attualmente del 5%)*; l'amministratore nel contempo, dovrà procedere alla riscossione dei contributi mediante richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, con facoltà di procedere previamente con sollecito formale.

In ogni caso, sono addebitati al condomino inadempiente le spese e gli onorari relativi sia ai solleciti, sia all'azione legale, nonché il risarcimento di ogni eventuale danno derivante dallo stato di morosità.

Spese relative alle proprietà comuni indivisibili

Sono poste a carico di tutti indistintamente i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, le spese relative all'uso, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ricostruzione attinenti alle parti comuni indivisibili e non suscettibili di utilizzazione separata, quali: fondazioni, muri maestri (compreso cornici, cornicioni, intonaci, tinteggiature, rinforzi ecc.), pilastri, architravi, fognature, tetti e pertinenze (grondaie, docce, converse ecc.), giardini e pertinenze (impianto irrigazione, recinzione, illuminazione, flora, ecc.), impianto antincendio e parafulmine, portineria e alloggio del portiere; aree comuni e, in genere, le altre pertinenze costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune: nonché le spese relative all'amministrazione dello stabile, all'assicurazione, alle imposte e tasse di carattere generale.

Spese relative alle proprietà comuni divisibili

Sono poste a carico dei soli compartecipanti che ne traggono utilità, in proporzione alle rispettive quote millesimali di comproprietà, le spese relative all'uso e alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla

ricostruzione, attinenti alle parti suscettibili di utilizzazione separata, quali: colonne verticali di scarico, portone di ingresso, vestiboli, androne, cancelli e cancellate, passi carrai, locali e impianti di lavanderia, autoclave, centrale termica (con relativa cisterna e canna fumaria), stenditoi, sala giochi e altri locali e servizi destinati all'uso comune; nonché vano scale, lucernai e finestre destinati alla illuminazione del vano scale; impianti idrici, elettrici e del gas fino ai punti di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ecc., nonché giardini, lastrici inaccessibili, tetti e pertinenze e aree destinate alla **utilizzazione di un solo gruppo di condomini**.

Esempi Acqua calda centralizzata

A/1) La ripartizione della spesa relativa al servizio di acqua calda centralizzata, avverrà in base alla lettura dei contatori divisionali installati in ogni singola proprietà esclusiva.

Qualora non sia possibile definire l'ammontare della spesa relativa, l'assemblea delibererà , all'inizio di ciascun anno amministrativo, il prezzo unitario di vendita.

A/2) La ripartizione della spesa relativa al servizio di acqua calda centralizzata, avverrà in base al numero di abitanti di ogni singola proprietà esclusiva servita.

All'inizio di ciascun esercizio amministrativo, l'assemblea redigerà e approverà un elenco degli stessi, da servire come base di riparto, attribuendo valori virtuali per le unità destinate a uso diverso dall'abitazione.

Ove non sia possibile definire l'ammontare della spesa relativa, l'assemblea delibererà , all'inizio di ciascun anno amministrativo, il prezzo unitario di vendita.

B) Indipendentemente dai consumi di acqua calda effettuati in concreto, viene addebitato a tutti i condomini serviti dall'impianto, una quota fissa corrispondente a un consumo minimo, il cui ammontare verrà deliberato dall'assemblea.

Esempi Acqua potabile

A/1) La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà in base alla lettura dei contatori divisionali installati in ogni singola proprietà esclusiva.

A/2) La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà per quote millesimali di comproprietà fra tutti i condomini serviti dell'impianto.

A/3) La ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile, avverrà in base al numero di abitanti di ogni singola proprietà esclusiva servita.

All'inizio di ciascun anno amministrativo, l'assemblea redigerà e approverà un elenco degli stessi, da servire come base di riparto, attribuendo valori virtuali per le unità immobiliari destinate a uso diverso dalla abitazione.

Autoclave

La spesa per l'eventuale installazione di autoclave, che si rendesse indispensabile per sopperire alle momentanee carenze di acqua a seguito della insufficiente pressione della rete pubblica di erogazione, nonché le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione della stessa, sono ripartite in base alle quote millesimali di comproprietà fra tutti i condomini comproprietari dell'impianto idrico comune.

Contributi previdenziali - Polizze Infortuni

I contributi dovuti per legge e relativi al personale dipendente (addetti alle pulizie, portieri, giardinieri, ecc.), nonché le spese per polizze di assicurazioni private e facoltative stipulate contro i rischi professionali degli appaltatori dei servizi (polizze infortuni), vanno posti a carico dei condomini o del gruppo di condomini che trae utilità da detti servizi, e ripartite conformemente a quanto previsto per gli stessi.

Esempi Cortile e passo carrabile

A/1) Le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile e passo carrabile, sono poste a carico dei condomini che possono trarne utilità , e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà .

A/2) Le spese relative all'illuminazione, pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile e passo carrabile, essendo questo destinato prevalentemente per l'accesso al box auto e/o magazzini privati, sono poste in ragione del 20% a carico di tutti i condomini che possono trarne utilità, e in ragione dell'80% a carico dei soli condomini proprietari dei box auto e/o magazzini privati; e ripartite in proporzione delle rispettive quote millesimali di proprietà.

A/3) Le spese relative alla illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile e passo carrabile, essendo questo destinato esclusivamente a parcheggio auto con posti assegnati in proprietà privata, saranno poste a carico di queste ultime, e ripartite in parti uguali fra i titolari degli stessi.

B) Le spese relative alla impermeabilizzazione e pavimentazione del cortile (o giardino) costituendo questo anche copertura per le proprietà esclusive sottostanti destinate a box auto e/o magazzini ecc., saranno poste per 1/2 a carico di tutti i condomini che possono trarne utilità, e per 1/2 a carico dei proprietari delle unità sottostanti; il riparto delle spese, avverrà in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà. Allo stesso modo saranno ripartite le spese relative alla ricostruzione o riparazione dei solai.

Fognature

Le spese di pulizia, manutenzione, riparazione e ricostruzione relative alle parti della rete fognaria di uso comune a tutti i condomini, saranno poste a carico degli stessi e ripartite in proporzione alle quote millesimali di proprietà.

Le stesse spese, relative alle parti della rete fognaria destinate all'uso di un solo gruppo di condomini (es. colonne verticali di scarico), saranno poste a esclusivo carico di questi ultimi, e ripartite in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà, qualunque sia il punto di intervento.

Le stesse spese relative alle parti di rete fognaria, dal punto di derivazione delle stesse con le proprietà esclusive, sono poste a carico di queste ultime (es. imbraghi).

Gli stessi criteri, saranno adottati ai fini del riparto delle spese sostenute per il risarcimento dei danni che la rete fognaria abbia causato alle parti comuni o private a seguito di guasti.

Soffitti, volte e solai, muri divisorii

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto;

Analogamente, le spese per la manutenzione e ricostruzione dei muri divisorii di appartamenti sono poste a carico dei proprietari confinanti in parti uguali fra gli stessi.

Gli stessi criteri saranno adottati per quanto attiene agli isolamenti acustici interposti a dette strutture.

Scale

Le spese di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle scale (rampe, scalini, pianerottoli, ringhiera e corrimani, intonaci sotto le rampe, ecc.), vanno poste a carico e ripartite con i criteri dettati dall'art. 1124 c.c., e cioè: per metà in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e per l'altra metà la misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune. In conformità di quanto sopra, sarà redatta e allegata al presente regolamento una apposita tabella millesimale di riparto, denominata "Tabella scala".

Da tale riparto delle spese dovranno essere tenute separate quelle relative all'androne, e tutte quelle parti analoghe che, essendo usate nello stesso modo da ciascun condomino, andranno ripartite in base alle rispettive quote di proprietà.

Per quanto attiene alle spese relative alla tinteggiatura, manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione delle pareti e dei soffitti del vano della scala, nonché delle relative finestre, lucernai, ecc., esse sono poste a carico dei condomini cui la scala serve, e ripartite in proporzione alle quote millesimali di proprietà ("Tabella generale").

Sono esclusi dalla compartecipazione a tali spese, i condomini le cui unità immobiliari non sono servite, sempre che le stesse non abbiano potenziale uso per l'accesso alle parti private (lastrico, garage, cantine, ecc.) di cui dovrà tenersi conto nell'apposita tabella).

Le spese di pulizia e illuminazione, vanno poste a carico delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e ripartite

A) con gli stessi criteri previsti per la manutenzione straordinaria e ricostruzione (art. 1124 c.c.);

B) in parti uguali;

C) in proporzione ai millesimi di proprietà ("Tabella generale").

Esempio Ascensore

Le spese di manutenzione ordinaria, dell'ascensore e del vano ascensore, nonché le relative spese di esercizio, vanno poste a carico e ripartite con i criteri dettati dall'art. 1124 c.c., e cioè: per metà in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui l'impianto serve, e per l'altezza in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

In conformità di quanto sopra, sarà redatta e allegata al presente regolamento, una apposita tabella millesimale di riparto, denominata "Tabella ascensore".

Sono pertanto esclusi dalla compartecipazione a ogni tipo di spesa, i condomini le cui unità non sono servite; nonché le proprietà poste al piano terreno e rialzato, sempre che le stesse non abbiano potenziale uso per l'accesso alle parti private (lastrico, garage, cantine, ecc.) di cui dovrà tenersi conto nell'apposita tabella.

La partecipazione alle spese di ascensore è obbligatoria. È escluso pertanto ogni possibilità di esonero anche parziale dalle spese a esso relative per non uso, rinuncia all'uso o mancato uso.

Gli interessati, possono deliberare l'installazione della gettoniera per il funzionamento dell'ascensore; in tal caso, gli introiti verranno ripartiti in base alla "Tabella ascensore"

Le spese di manutenzione straordinaria e di ricostruzione nonché quelle necessarie per l'adeguamento dell'impianto alle norme di sicurezza sono poste a carico dei condomini titolari di un diritto reale sull'impianto e ripartite secondo la "Tabella generale".

Esempi Lastrico solare - terrazze a livello - tetto

A1/a) Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione del lastrico solare (inaccessibile), e del tetto sono poste a carico dei condomini le cui proprietà esclusive siano coperte (che si trovano cioè nella protezione verso il basso dei lati del lastrico e del tetto), e ripartite in proporzioni delle rispettive quote millesimali di proprietà ("Tabella Generale").

A1/b) Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione del lastrico solare (inaccessibile) e del tetto, sono poste a carico di tutti i condomini, indipendentemente dal fatto che il singolo condomino sia coperto o meno dalla porzione interessata dall'intervento, e ripartite in proporzione delle rispettive quote millesimali di proprietà (Tabella generale).

A2) Le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione del lastrico solare (accessibile) e delle terrazze a livello, sono poste a carico di coloro che ne hanno l'uso esclusivo per 1/3; gli altri 2/3 sono posti a carico di tutti i condomini le cui proprietà esclusive sono coperte (che si trovano cioè nella proiezione verso il basso dei lati del lastrico), e ripartite nell'ambito di ciascun raggruppamento, in proporzione delle rispettive quote millesimali di proprietà a norma dell'art. 1126 c.c.

Le spese di cui sopra, sono riferite al pavimento, alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico e acustico, al solaio di sostegno e quanto altro faccia parte sostanziale della struttura.

Restano escluse le spese relative ai parapetti, ringhiere, e simili, che vanno mantenuti a spese degli utenti esclusivi, nonché le gronde e le docce o pluviali, che sono poste interamente a carico dei condomini coperti.

Quanto precede, trova applicazione anche per le terrazze a livello poste al 1° piano, a copertura anche di un solo locale.

B) In conformità di quanto sopra, saranno redatte e allegate al presente regolamento apposite tabelle millesimali denominate "Tabella lastrico", "Tabella tetto", "Tabella terrazza e livello", in cui siano previste anche le eventuali quote afferenti a parti comuni (es. scale, atrio, ecc.), cui parteciperanno nel riparto delle spese i condomini comproprietari delle stesse.

Esempio Riscaldamento e Centrale Termica (C.T.)

Le spese di esercizio (combustibile, manutenzione ordinaria, conduttore caldaia, forza motrice, ecc.) sono poste a carico di tutte le unità immobiliari esclusive che risultano comproprietarie per destinazione dell'impianto (sempre che non risulti diversamente dal titolo).

Tali spese, sono ripartite tra gli stessi secondo l'apposita tabella denominata "Tabella riscaldamento", che sarà allegata al presente regolamento, redatta in base.

A) alla superficie radiante dei termosifoni posti nelle singole proprietà esclusive;

B) al volume riscaldato delle singole proprietà esclusive;

C) al criterio misto, rapportata in percentuale del 50% alla cubatura dei locali riscaldati, in percentuale del 50% alla superficie radiante dei termosifoni posti nelle singole proprietà esclusive.

Non è consentito ai singoli condomini di sottrarsi totalmente o parzialmente a dette spese, dichiarando di non voler usufruire in tutto o in parte di tale servizio. Tuttavia, al momento della deliberazione preventiva sulla gestione del servizio e sul relativo preventivo di spesa, e sempre che l'argomento sia stato previamente inserito all'ordine del giorno (e in ogni caso prima che il servizio sia stato effettivamente gestito in comune), l'assemblea con delibera a maggioranza qualificata (art. 1136, c.2 del c.c.) potrà riconoscere uno sconto percentuale sulle quote di spettanza del condomino che abbia formulato la richiesta. Ciò sempre che la stessa sia giustificata, sia relativa alla rinuncia totale del servizio per l'intero periodo dell'esercizio, e siano garantiti gli opportuni controlli secondo le modalità che stabilirà l'assemblea.

Le spese di straordinaria manutenzione e ricostruzione dell'impianto (sostituzione caldaia, ricostruzione canna fumaria, rifacimento colonne montanti ecc.) sono poste a carico di tutte le proprietà esclusive che risultano comproprietarie per destinazione dell'impianto. Tali spese sono ripartite tra le stesse in proporzione ai millesimi di proprietà .

Le spese relative alla trasformazione o conversione dell'impianto (che comportano sostituzione della caldaia e accessori in genere), nonché quelle relative alla regolarizzazione e automatizzazione del medesimo, sia a seguito rispettivamente di deliberazione assunta a maggioranza qualificata dell'assemblea (art. 1136 c.2 del c.c.) per motivi di utilità economica, sia a seguito di leggi o regolamenti che le impongano, sono ripartite in proporzione ai millesimi generali di proprietà fra gli interessati.

È vietato ai singoli condomini ampliare la superficie radiante dei termosifoni. Tuttavia, al momento della deliberazione sulla preventiva gestione del servizio e sul preventivo di spesa, e sempre che l'argomento sia stato previamente inserito all'ordine del giorno (e in ogni caso prima che il servizio sia stato effettivamente gestito in comune), l'assemblea con delibera a maggioranza qualificata (art. 1136 c.2 del c.c.) potrà consentire al condominio che ne abbia fatta richiesta di ampliare la superficie radiante dei propri termosifoni, sempre che comunque ciò avvenga a spese dello stesso, ivi comprese in queste, quelle relative ai necessari rilievi tecnici e nuova redazione della "tabella riscaldamento".

Restano a carico esclusivo delle singole proprietà , le spese tutte relative alle parti di impianto dal punto di diramazione dalla condotta comune.

Portierato

Le spese di portierato inerenti alla custodia dell'edificio (contributi; salario o corrispettivo convenuto; luce, acqua, riscaldamento e manutenzione dell'eventuale alloggio e dei locali di portineria), sono poste a carico di tutti i condomini, e ripartite in proporzione delle quote millesimali di proprietà .

Per quanto attiene alle eventuali spese relative alle pulizie, conduzione riscaldamento e acqua calda centralizzati e ad altre prestazioni inerenti le parti, impianti e servizi comuni eventualmente svolte dal portiere, le stesse vanno

individuate ed equamente valutate da parte dell'assemblea, e poste a carico dei condomini che ne traggono vantaggio, e fra questi ripartite in conformità di quanto disposto dal presente regolamento.

Finestre e balconi

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e ricostruzione delle finestre, (tapparelle e persiane, serramenti, bancali o davanzali, architravi, ecc.) sono poste a esclusivo carico delle rispettive proprietà; quando dette spese si riferiscono alle finestre del vano scale, esse vanno poste a carico dei condomini utenti e ripartite in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà (v. art. 227).

Analogamente, le spese relative alla manutenzione o ricostruzione dei balconi, sono poste esclusivamente a carico delle rispettive proprietà ; o dei condomini o gruppo di condomini che ne trae utilità , e ripartite in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà .

Canna fumaria

Le spese relative alla pulizia, manutenzione e ricostruzione delle canne fumarie, sono a carico delle rispettive proprietà di pertinenza; qualora le stesse siano di pertinenza di un gruppo o di tutti i condomini, le spese sono poste a carico dei condomini interessati, e ripartite in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà .

Citofoni, apriportone, videocitofono

Le spese relative alla manutenzione, modificazione, ricostruzione dei citofoni, dell'apriportone e del videocitofono, sono ripartite in parti uguali fra tutti gli utilizzatori.

Antenna televisiva centralizzata

L'antenna televisiva centralizzata appartiene in parti uguali a tutti i condomini le cui proprietà sono a essa allacciate; pertanto, le relative spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione sono poste a carico degli stessi, e ripartite in parti uguali.

I condomini comproprietari, a maggioranza ordinaria, possono deliberare di dotare l'antenna di nuovi canali, vincolando in tal modo la minoranza dissenziente a contribuire nelle spese. La minoranza consenziente può apportare la modificazione, ma a proprie spese.

I condomini non allacciati, che desiderano servirsi dell'impianto, debbono chiedere preventiva autorizzazione all'assemblea, e corrispondere equo indennizzo.

È vietato ai condomini e loro inquilini installare antenne autonome, bensì dovranno utilizzare quella centralizzata.

Ripartizione introiti

Gli introiti relativi alla eventuale locazione di parti comuni (impianti sportivi, sale, posti auto, ecc.), saranno ripartiti fra tutti i condomini comproprietari degli impianti o dei locali interessati, in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà .

NORME RELATIVE ALL' AMMINISTRAZIONE

Assemblea

L'assemblea è l'organo decisionale del condominio; essa delibera su tutti gli aspetti della gestione. Della medesima, fanno parte indistintamente tutti i condomini. Nel caso di trasferimento di proprietà , per condomino va inteso l'ultimo proprietario.

Requisiti essenziali per la validità di qualsiasi deliberazione presa dall'assemblea, è la preventiva convocazione in essa di tutti i condomini; e l'omissione dell'avviso di convocazione, anche nei confronti di uno solo dei partecipanti al condominio, determina la nullità assoluta e radicale della deliberazione.

L'avviso di convocazione, dovrà essere comunicato in forma scritta, e inoltrato a mezzo di lettera raccomandata postale o a mano con raccolta di firme; esso va notificato con preavviso di almeno cinque giorni interi sulla data prevista per l'assemblea.

L'avviso di convocazione, deve indicare il luogo, la data, l'ora e l'oggetto dell'assemblea, nonché l'indicazione se trattasi di 1^a ovvero di 2^a convocazione: entrambe le convocazioni possono tuttavia essere previste nello stesso avviso di convocazione.

Il luogo deve essere compreso entro i confini della città in cui sorge il condominio, e deve essere idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento della discussione.

Lo svolgimento dell'assemblea ordinaria, dovrà avvenire entro 30 giorni dal termine della gestione, onde consentire all'amministratore la redazione del rendiconto e il riparto delle spese.

L'ordine del giorno deve essere dettagliato e completo, comprensivo degli argomenti che anche un solo condomino avesse richiesto (in forma scritta).

L'assemblea straordinaria, può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio.

Decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta, i condomini richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione.

Va precisato, a norma dell'Art. L. 27-7-1978 n. 392 (equo canone), che il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

A tal fine, l'obbligo di avvertire i locatari in merito incombe esclusivamente alle singole proprietà interessate; l'amministratore è esonerato da tale incombenza.

Attribuzioni dell' assemblea

L'assemblea ordinaria, delibera sulla nomina o revoca o conferma dell'amministratore e relativa retribuzione, sull'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione e all'impiego del residuo attivo della gestione; alle spese di manutenzione straordinaria, costituendo se occorre, un fondo speciale; sulla eventuale revisione del regolamento di condominio; a promuovere liti, a resistere a domandare; a decidere su ricorsi contro i provvedimenti presi dall'amministratore ecc.

Nei casi di urgenza tuttavia, l'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Validità dell'assemblea

L'assemblea di 1^a convocazione, è validamente costituita quando siano presenti tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio.

L'assemblea di 2^a convocazione, è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini, quanti siano sufficienti (per numero e per valore), per raggiungere nella votazione le maggioranze valide per l'approvazione di una deliberazione.

Per deliberare pertanto in materia di ordinaria amministrazione, è sufficiente la presenza di 1/3 del valore dell'intero edificio, e di 1/3 dei partecipanti al condominio.

Per deliberare in merito ad argomenti per i quali siano richieste maggioranze particolari (Art. 1136 c.c. commi 4^o e 5^o), l'assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini, quanti siano sufficienti (per numero e per valore), a raggiungere la validità per dette deliberazioni.

Ciascun condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante di propria fiducia: tale circostanza, va riportata sul verbale di assemblea.

La delega non è frazionabile, e deve essere attribuita in forma scritta e sottoscritta di pugno dal condomino.

Essa può essere attribuita anche verbalmente, purché accettata dal presidente dell'assemblea.

La delega non è "girabile" a un terzo, e il delegato può votare solo per gli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Nei casi di proprietà indivisa di una quota condominiale, essa ha diritto a un solo rappresentante in assemblea che sarà designato dagli interessati o, in difetto, per estrazione a sorte da parte del presidente dell'assemblea.

L'allontanamento dei condomini o loro delegati, dopo la costituzione dell'assemblea, non incide sulla determinazione del "quorum" costitutivo, dovendosi aver riguardato a tal fine, unicamente al momento iniziale della riunione.

Il presidente dell'assemblea

L'assemblea, prima di iniziare i lavori, e decorsi minuti 15 dall'orario previsto per l'incontro, nomina un presidente, a semplice maggioranza numerica fra i condomini presenti.

Il presidente, nomina un segretario fra i condomini presenti o nella persona dell'amministratore.

Al presidente, spetta il compito di dichiarare deserta o valida la costituzione dell'assemblea; di garantire lo svolgimento della discussione sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, e porre in votazione (per appello nominale) e verificare la validità delle delibere, coadiuvato in ciò dal segretario; nonché a proporre il rinvio della discussione su alcuni argomenti ad altra assemblea; egli inoltre detterà al segretario, affinché siano posti a verbale, il resoconto delle verifiche e delle delibere, oltre ovviamente a quanto altro possa essere richiesto dai singoli condomini o che riterrà opportuno inserirvi di quanto emerso nel corso della discussione.

Verbale dell'assemblea

Il verbale va redatto contestualmente allo svolgimento dell'assemblea. La stesura dello stesso deve essere completa e chiara, dovendo consentire ogni controllo in merito al regolare svolgimento e alla regolarità delle delibere.

Pertanto, esso deve contenere l'indicazione del giorno, ora e luogo della discussione, nonché se trattasi di 1^o e 2^o convocazione; ripetere per intero l'ordine del giorno di cui al regolare avviso di convocazione; l'elenco dei condomini presenti (e il nome dei loro eventuali delegati), e le rispettive quote di comproprietà; la nomina del presidente e del segretario; nonché la dichiarazione di validità o meno dell'assemblea.

Per quanto attiene alle delibere sui vari argomenti, debbono essere indicati nominalmente i condomini favorevoli, o quantomeno quelli contrari e quelli astenuti; al termine, dovrà essere riportato l'orario di chiusura dell'assemblea e, previa lettura e approvazione del verbale, il medesimo va sottoscritto dal presidente e dal segretario*.

Il voto, e quindi i millesimi dell'astenuto non possono essere ricompresi nel calcolo del quorum necessario per la approvazione delle delibere. Copia del verbale, va trasmesso a cura dell'amministrazione a tutti i condomini, curando l'inoltro a mezzo di lettera raccomandata postale nei confronti dei condomini assenti.

Impugnazione delle delibere

Impugnazione delle delibere

Le delibere dell'assemblea, assunte nelle forme di legge nell'ambito delle proprie attribuzioni, sono vincolanti per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente (o astenuto) può fare ricorso all'autorità giudiziaria, sotto pena di decadenza, entro 30 giorni che decorrono dalla data delle deliberazioni per i dissenzienti (o astenuti), e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Dissenso rispetto alle liti

Qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza.

L'atto deve essere notificato a mezzo di Ufficiale giudiziario entro 30 giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

L' amministratore

L'amministratore, viene nominato dall'assemblea fra persone anche estranee al condominio, con deliberazione approvata in 2^a convocazione), da 1/3 + 1 di tutti i condomini, che rappresentino almeno 500 millesimi.

Tale procedura, dovrà essere adottata anche nel caso di "conferma".

L'amministratore, è esonerato dall'incombenza di estendere l'invito di convocazione ai locatari, allorché debbasi deliberare in merito agli argomenti di cui all'Art. 10 L. 27-7-1978 n. 392 (equo canone); tale obbligo incombe esclusivamente alle singole proprietà interessate.

A tal fine, le convocazioni di assemblee in cui siano previste tali deliberazioni, dovranno essere inviate ai condomini con almeno 15 giorni interi sulla data prevista per l'assemblea, onde consentire ai condomini stessi di poter comunicare ai propri inquilini la copia dell'avviso di convocazione rispettando il termine minimo legale di 5 giorni interi sulla data prevista per l'assemblea.

L'amministratore dura in carica un anno ed è retribuito.

Egli può essere revocato in qualsiasi momento, ovvero esso può dimettersi anticipatamente: in tal caso, gli saranno riconosciuti tanti dodicesimi del compenso annuo, quante sono le mensilità trascorse.

Nei periodi di carica "ad interim", la base annua del compenso resta invariata.

Per il compenso pattuito, è fatto obbligo all'amministratore di indire almeno una assemblea all'anno, e comunque quella ordinaria di fine anno per rendere conto della sua gestione: ogni assemblea straordinaria che egli reputi necessaria, o perché richiesta dai condomini nelle forme di legge, sarà deliberato di anno in anno un apposito compenso.

Eventuali incarichi speciali a esso conferiti, estranei alle sue attribuzioni in qualità di amministratore, saranno retribuiti su base tariffaria professionale o in base a compenso da concordarsi previamente di volta in volta in sede di assemblea.

In tutti i casi, l'amministratore ha diritto al completo rimborso delle spese sostenute per l'esplicazione del mandato ricevuto. L'amministratore, dovrà conservare presso di sé; l'indirizzario completo dei condomini; il regolamento del condominio, le tabelle millesimali di proprietà e per il riparto delle spese (generale, scale, ascensore, riscaldamento, tetto, lastrico ecc.); atti, contratti (portierato, fuochista, ascensore, luce, gas, assicurazioni, locazione locali comuni, acqua ecc.); convenzioni, registro dei verbali di assemblea; libro giornale (entrate e uscite) e quant'altro possa essere utile acquisire e conservare agli atti (licenze edilizie, documenti fiscali, progetti dell'edificio e degli impianti di fognatura, acqua, riscaldamento, ecc.).

Attribuzioni dell' amministratore

Le funzioni dell'amministratore sono disciplinate dal codice civile, in particolare, l'amministratore deve:

- ✓ eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio, con la diligenza del buon padre di famiglia;
- ✓ rappresentare il condominio in giudizio (con potere autonomo), quando occorra far osservare da parte dei singoli condomini o anche da parte di terzi, le norme, di qualsiasi specie, contenute nel regolamento di condominio, purché dettate nell'interesse comune;
- ✓ disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento e la migliore utilizzazione a tutti i condomini, esercitando a tal fine la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni, eseguendo verifiche e impartendo le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutto i condomini;
- ✓ compilare e presentare, in sede di assemblea ordinaria, un preventivo delle spese per la gestione annuale e il progetto di ripartizione delle stesse in conformità del presente regolamento, affinché sia sottoposto all'approvazione;
- ✓ riscuotere i contributi dovuti dai condomini (sia per le spese ordinarie che straordinarie) in base allo stato di ripartizione - quando il preventivo sia stato approvato dall'assemblea - valendosi anche del procedimento giudiziario, compreso quello ingiuntivo, altresì nei confronti di chi, subentrato ad altro condomino, è tenuto al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente.
- ✓ erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- ✓ stipulare i contratti che occorrono per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, sia all'ordinaria manutenzione e all'uso normale delle cose comuni, sia alla prestazione dei servizi comuni;
- ✓ compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- ✓ ordinare lavori di manutenzione straordinaria, purché esista il requisito dell'urgenza, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;
- ✓ ordinare consulenze, collaudi, perizie a professionisti, e quant'altro si rendesse necessario per l'espletamento del mandato ricevuto, **purché esista in requisito dell'urgenza**, con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;
- ✓ rendere annualmente il conto della gestione nei confronti dell'assemblea, entro i termini previsti dal presente regolamento.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini.

Contro i provvedimenti presi dall'amministratore, è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità giudiziaria.

Nei limiti delle attribuzioni conferitegli dal presente regolamento, l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Egli può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini; l'amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Esempio Consiglio di condominio

Il Consiglio di condominio è l'organo di controllo amministrativo, tecnico e contabile della gestione; coadiuva l'opera dell'amministratore quando richiesto, e lo sostituisce nei casi di temporanea assenza. Esso può essere delegato di volta in volta dall'assemblea ad altre particolari mansioni.

Il Consiglio di condominio decide a maggioranza; dura in carica un anno, e relaziona l'attività svolta in sede di assemblea. Esso è composto da membri eletti fra i condomini a maggioranza semplice; la funzione dei membri è gratuita, salvo il rimborso delle spese vive necessarie per l'espletamento dell'incarico.

NORME FINALI

Infrazioni del regolamento

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento, l'amministratore, previo base testimoniale scritta, invierà formali diffide, le cui spese vive e gli onorari di competenza propri e di legali o altri professionisti cui dovesse far

ricorso, saranno poste a carico dell'inadempiente, senza pregiudizio per le maggiori, diverse responsabilità civili e penali dei trasgressori a termini di legge.

I condomini o i loro conduttori rispondono per le persone conviventi o a loro servizio.

Revisione del regolamento

Ciascun condominio può prendere l'iniziativa per la revisione del presente regolamento; le modifiche "legittime" assumono validità se approvate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal 2° comma, dell'art. 1136 c.c.

Valore giuridico

Il presente regolamento, è stato approvato, a norma delle vigenti disposizioni di legge in materia, dall'assemblea dei condomini tenutasi il

Esso è pertanto obbligatorio per tutti i comproprietari, loro eredi e aventi causa per qualsiasi titolo e, nella parte cui spetti, per tutti i locatori.

(6) L'approvazione del rendiconto in sede assembleare rappresenta fatto impeditivo all'esercizio di ulteriori criteri di controllo, da parte del singolo condomino.

Redazione del regolamento

Nota generale per la redazione del regolamento interno del condominio, si consiglia:

1. dotare tutti i condomini di una copia del "Regolamento";
2. in sede di assemblea, citare i singoli articoli, e riportare in appendice (o direttamente sul registro dei verbali), l'elenco degli articoli che verranno approvati "tali e quali", nonché le modificazioni e integrazioni che si rendessero necessarie, in base alle caratteristiche tecnico-giuridiche del condominio;
3. porre attenzione al fatto che taluni paragrafi propongono più soluzioni (contraddistinte con lettere al capoverso); ad esempio, al paragrafo 24, potrà essere scelta la soluzione A1/a, oppure A1/b, se si intende far partecipare alle spese tutti o parte dei condomini utilizzando la medesima tabella; mentre il capoverso A/1 richiama la norma da applicarsi nel caso ivi previsto; e il capoverso B, l'indispensabile redazione di una apposita tabella in funzione delle scelte adottate;
4. è consigliabile in tutti i casi, in considerazione dell'importanza che riveste la adozione del regolamento, farsi assistere da un tecnico di provata competenza il quale, previo studio delle caratteristiche dell'edificio, condurrà la discussione in sede di assemblea.

Regolamento di condominio **Carlo Maravasi, Bologna, gennaio 1997** – Aggiornamento e verifica **Simone Gargano, novembre 2003**

INDICE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	1	Esempio Ascensore	10
Normativa	1	Esempi Lastrico solare - terrazze a livello - tetto	10
Compilazione e impugnazione del regolamento	2	Esempio Riscaldamento e Centrale Termica (C.T.)	11
NORME RELATIVE ALL' USO DELLE COSE COMUNI E AL		Portierato	11
DECORO DELL' EDIFICIO	3	Finestre e balconi	12
La proprietà comune	3	Canna fumaria	12
Valore delle quote	3	Citofoni, apriportone, videocitofono	12
Esempio di divieti sulle parti comuni	3	Antenna televisiva centralizzata	12
Esempi di divieti sulle parti private	4	Ripartizione introiti	12
Esempio di doveri dei condomini	5	NORME RELATIVE ALL' AMMINISTRAZIONE	12
Assicurazioni (Esempio)	6	Assemblea	12
Sopraelevazione	6	Attribuzioni dell' assemblea	13
Perimento totale o parziale dell'edificio	6	Validità dell'assemblea	13
NORME RELATIVE ALLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE ..	6	Il presidente dell'assemblea	13
Premessa	6	Verbale dell'assemblea	13
Obbligo di contribuzione	7	Impugnazione delle delibere	14
Mutamento di destinazione	7	Dissenso rispetto alle liti	14
Pagamento dei contributi - art. 1123 Ripartizione delle		L' amministratore	14
spese	7	Attribuzioni dell' amministratore	14
Spese relative alle proprietà comuni indivisibili	7	Esempio Consiglio di condominio	15
Spese relative alle proprietà comuni divisibili	7	NORME FINALI	15
Esempi Acqua calda centralizzata	8	Infrazioni del regolamento	15
Esempi Acqua potabile	8	Revisione del regolamento	16
Autoclave	8	Valore giuridico	16
Contributi previdenziali - Polizze Infortuni	8	Redazione del regolamento	16
Esempi Cortile e passo carrabile	8	Regolamento di condominio	16
Fognature	9	INDICE	16
Soffitti, volte e solai, muri divisorii	9		
Scale	9		