

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

(Fac Simile)

(Contatta Amministrazioni condominiali Petrucci per un preventivo)

N.B. A norma dell'art. 1138 C.C. il Regolamento di Condominio è obbligatorio qualora, in un edificio, il numero dei condomini è superiore a 10 (dieci)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Costituzione del Condominio

Si costituisce il Condominio tra i proprietari degli appartamenti dell'edificio residenziale sito in

Il presente Regolamento, redatto e deliberato dai proprietari dei singoli appartamenti dell'edificio, disciplina i diritti e gli obblighi dei proprietari circa l'uso delle cose comuni, i limiti all'uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.

Art. 2

Composizione del Condominio

Il Condominio è costituito tra coloro che risultano proprietari di immobili nell'edificio, nonché proprietari delle parti di uso comune esistenti nel fabbricato.

Art. 3

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è composto da n. piani, per complessivi n. appartamenti, oltre all'eventuale alloggio del portiere; dal giardino, i viali, le fioriere, il belvedere, i locali di pulizia e tutti gli altri spazi compresi nell'area del fabbricato entro il perimetro del lotto.....

Il fabbricato è composto da:

piano interrato destinato a garages e cantine degli alloggi (1);

piano terra destinato a porticato, a locale delle riunioni condominiali ed ad atrio per l'accesso agli appartamenti (1);

primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto piano, con appartamenti su ogni piano (1);

piano di copertura con terrazza e locali comuni ad uso lavanderia e stenditoio (1).

(1) Barrare le voci non esistenti.

Art. 4

Cose comuni e indivisibili del fabbricato

Per il fabbricato, costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini, le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, il tetto i cornicioni;

...

alle cantine, gli spazi e i locali del piano interrato non assegnati in proprietà esclusiva ai singoli appartamenti.

Art. 5

Cose comuni divisibili

Costituiscono proprietà comune, ma divisibile soltanto tra i condomini dei piani compresi nel fabbricato, ad eccezione di quelli che siano stati assegnati in tutto o in parte in uso o in proprietà a ciascuno dei condomini stessi, i lastrici solari e le terrazze che non siano state originariamente destinate ai servizi comuni.

Art. 6

Quote di comproprietà del condominio

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nelle Tabelle allegate al presente Regolamento.

...

TITOLO II - NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI

Art. 7

Norme generali

Il condomino deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini.

...

Art. 8

Uso degli impianti e locali comuni (2)

A) Uso dei lavatoi e terrazze

L'uso dei lavatoi e delle terrazze per stendere è riservato ai condomini a seconda del turno stabilito.

...

Uso dell'ascensore

Il condomino risponde dell'osservanza delle norme di uso e funzionamento dell'ascensore personalmente e per i suoi familiari, visitatori e fornitori.

...

In particolare è vietato:

- l'uso dell'ascensore ai bambini ;

- ...

Ogni guasto dipendente da qualsiasi inosservanza delle disposizioni suddette sarà riparato, se accertato, a spese del condomino alla cui famiglia (o cerchia di relazioni) appartiene colui che ha causato il danno.

Uso delle autorimesse e cantine

Ogni condomino è tenuto:

a chiudere le porte ed i cancelli di accesso;

...

Art. 9

Modificazioni delle cose comuni

I proprietari condomini non possono compiere atti che importino variazione o innovazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato, senza il previo consenso della maggioranza numerica dei due terzi di coloro ai quali viene ad essere limitata, per effetto delle modifiche apportate, la comunione.

TITOLO III - NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 10

Obblighi

I condomini, tenuti ad osservare il presente Regolamento, sono altresì soggetti ai seguenti obblighi:
consentire a richiesta dell'Amministratore, che all'interno della proprietà privata si proceda alle constatazioni ed ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e, qualora si riveli necessario, consentire che si proceda all'interno della proprietà privata all'esecuzione dei relativi lavori;
dare notizia all'Amministratore delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva prima di intraprendere l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità strutturale e il decoro dell'edificio o di parte di esso e degli impianti comuni;
notificare all'Amministratore il proprio domicilio ed ogni successivo mutamento del medesimo;

...

Il diritto di sopraelevazione è regolato dall'art. 1127 C.C.; tuttavia esso non può essere esercitato senza le preventive autorizzazioni comunali, debitamente comunicate all'Amministratore che dovrà acquisire il benestare dell'Assemblea condominiale. All'inizio dei lavori, chi fa la sopraelevazione, deve corrispondere l'indennità agli altri condomini.

Art. 11

Divieti

Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;

...

TITOLO IV - RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 12

Manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie

Lo stato di conservazione ed efficienza delle parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti è mantenuto mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria.

Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata ed avente carattere strutturale.

...

Art. 13

Esecuzione dei lavori

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio specifici, deliberati dall'Assemblea su proposta dell'Amministratore o dei condomini.

Per i lavori di manutenzione ordinaria provvede l'Amministratore sulla base dei preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire sino ad un massimo di £

.

...

Art. 14

Ripartizione spese

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l'uso delle parti comuni sono ripartite tra i proprietari degli alloggi in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella,

Art. 15

Suddivisione delle spese

Le spese condominiali saranno così suddivise:

spese di carattere generale e per servizi accessori di interesse generale: in base alle tabelle di proprietà n....;

- ...

Art. 16

Assicurazione

L'assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fuoco, fulmini e scoppio per perdite di gas.

La spesa per l'assicurazione del fabbricato è ripartita tra i proprietari del fabbricati stesso nella misura espressa nell'allegata tabella di proprietà.

...

Art. 17

Scale e Lastrici solari

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale con i relativi accessori, sono ripartite tra tutti i condomini dei diversi piani cui servono a norma dell'art. 1124 C.C. e, fra i condomini dello stesso piano, in proporzione del valore delle rispettive proprietà.

...

Art. 18

Ascensore

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore sono ripartite tra i proprietari di alloggi secondo la Tabella allegata al presente Regolamento, n., a norma del precedente art. 15.

...

Art. 19

Riscaldamento

Le spese per la normale manutenzione e per la riparazione dell'impianto di riscaldamento comune, nonché le spese di esercizio e consumo del riscaldamento medesimo, sono ripartite tra i vari condomini partecipanti al medesimo impianto, secondo la Tabella millesimale che sarà determinata in base ai criteri previsti dall'art. 16 lettera c).

...

Art. 20

Acqua

Alle spese per il consumo dell'acqua, eccetto quelle risultanti dai contatori installati nei singoli appartamenti e locali, contribuiscono i singoli proprietari in base alla lettera a) di cui al precedente art. 15.

...

Art. 21

Illuminazione

Sono ripartite in base ai millesimi espressi nell'allegata Tabella n..... le spese relative alla illuminazione del giardino, degli androni, dei garages e dei beni comuni del condominio.

Art. 22

Custodia

Il servizio di custodia e di vigilanza è rimesso all'Assemblea che ha le più ampie facoltà per quanto riguarda la nomina, la revoca ecc. dei custodi o guardiani.

...

Art. 23

Pulizia - Servizi particolari ed ausiliari

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni e dei servizi particolari ed ausiliari (manutenzione giardini, conduzione impianto di riscaldamento, ecc.) è curata, su preciso mandato dell'Assemblea dei condomini, dall'Amministratore, il quale può, a suo giudizio e secondo gli opportuni criteri di convenienza, affidare i servizi:

in appalto ditte specializzate;

...

Art. 24

Quote condominiali - Modalità di corresponsione

Ogni condomino è obbligato a corrispondere, mensilmente ed in via anticipata all'Amministratore, previo mandato dell'Assemblea dei condomini, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per la costituzione di un fondo condominiale, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

...

Art. 25

Mancato o ritardato pagamento delle quote

In caso di mancato o ritardato pagamento, anche solo in parte, delle quote, come dell'importo eventualmente dovuto a conguaglio, saranno dovuti gli interessi convenzionali del.....% annuo.

Le spese sostenute per il distacco dell'utenza e per il successivo ripristino sono a carico del condomino moroso. A norma dell'art. 63 del Disposizioni di attuazione del Codice Civile, l'Amministratore può ottenere, a carico del condomino moroso, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

TITOLO V - ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 26

Organo Deliberativo

L'Assemblea del Condominio è l'organo deliberante del Condominio. Essa è convocata annualmente in via ordinaria, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi, per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza, che interessano gli indirizzi generali della gestione condominiale e l'amministrazione dei beni comuni.

...

Art. 27

Organo Esecutivo

L'Assemblea di Condominio nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 C.C., l'Amministratore, di anno in anno scegliendolo possibilmente tra i condomini.

L'Amministratore, come nominato dall'Assemblea, dura in carica una anno; il suo compenso è fissato con delibera assembleare.

All'Amministratore sono demandate le attribuzioni tutte di cui agli artt. 1130 e 1131 C.C. ed in particolare:

convocare, almeno una volta l'anno, l'Assemblea di Condominio ;

curare la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni dell'edificio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge vigente in materia;

...

Art. 28

Esercizio Condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1° (primo) giugno e termina il 31 (trentuno) maggio dell'anno successivo.

Entro il 10 (dieci) maggio di ogni anno l'amministratore dovrà presentare all'Assemblea:

il bilancio consuntivo dell'esercizio decorso;

...

Art. 29

Rinvio alle leggi vigenti

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione, alle norme di Pubblica Sicurezza, alle norme in materia di Edilizia economica e