



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CON GESTIONE SEMPLIFICATA

CAPO I

Disposizioni generali ed elementi comuni

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

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

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

Art. 4 – Ciascun proprietario è obbligato a comunicare per iscritto al Gestore il proprio domicilio, intendendosi, in difetto, domiciliato nell'unità immobiliare di sua proprietà.

Ciascun proprietario inoltre è obbligato a comunicare per iscritto al Gestore entro 60 giorni, ogni variazione dei dati patrimoniali ed anagrafici.

Il Gestore in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiederà con lettera raccomandata le informazioni necessarie. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, il Gestore acquisirà le informazioni necessarie, addebitandone il costo agli inadempienti.

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

Art. 6 – I condòmini non possono apportare innovazioni né modificazioni alle cose comuni, se non con le procedure previste dalle normative al tempo vigenti. L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo di riduzione in pristino delle cose modificate e del risarcimento dei danni.

Qualora le modificazioni o innovazioni importino una spesa molto gravosa o abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio e consistano in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

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

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

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

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

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

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

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



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

Art. 8 – Le installazioni di impianti non 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 al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

E' consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione al Gestore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi.

L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al primo comma dell'articolo 1108 del Codice Civile, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al primo comma dell'articolo 1108 del Codice Civile.

CAPO II

Ripartizione delle spese

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

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

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

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

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

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

Le spese di manutenzione ordinaria e di esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato vengono ripartite a norma di legge.

I costi per le letture dei contabilizzatori individuali sono a carico del conduttore/condòmino.

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

CAPO III

Assemblea dei condòmini

Art. 10 – L'assemblea dei condòmini provvede:

- a) alla nomina del Gestore e al suo compenso;
- b) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

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



Art. 11 – L'assemblea si riunisce ogni volta che il Gestore lo ritenga necessario o ne sia fatta richiesta da almeno un condòmino. L'avviso di convocazione deve contenere specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano e deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione.

Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente.

Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purchè esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa. Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti.

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

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

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

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

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

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del Codice Civile ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del Codice Civile.

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

CAPO IV

Gestione

Art. 13 – Il Gestore è nominato dall'assemblea ed ha le attribuzioni riconosciutegli dal presente Regolamento.

Il Gestore resta in carica per un anno e si rinnoverà tacitamente. Potrà essere revocato dall'assemblea convocata su richiesta di almeno un proprietario.

Il Gestore può ordinare lavori di manutenzione ordinaria e lavori di manutenzione straordinaria urgenti o necessari per la conservazione della cosa comune senza darne preventiva comunicazione ai condòmini. I lavori straordinari, di norma, saranno rendicontati ed addebitati separatamente.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca del Gestore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni del Gestore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità vengono assunte con le maggioranze di cui all'art. 1105 del Codice Civile.

Art. 14 – Il Gestore ha la rappresentanza legale del condominio e può agire in giudizio sia contro i proprietari che contro terzi previa deliberazione dell'assemblea assunta con la maggioranza di cui all'art. 1105 del Codice Civile.

Art. 15 – Il Gestore oltre a quant'altro previsto dal presente Regolamento e dalle vigenti disposizioni di legge deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea e curare l'osservanza del presente Regolamento e del Regolamento di buon vicinato e di uso dell'unità immobiliare (allegato "B");
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condòmini;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- d) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- e) eseguire gli adempimenti fiscali;
- f) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee;
- g) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condòmini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio;
- h) fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- i) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione ed inviarlo ai condòmini.

Trascorsi 30 giorni dall'invio tramite raccomandata del rendiconto condominiale annuale, in assenza di contestazioni scritte, il rendiconto si ritiene approvato ed il Gestore provvederà alla riscossione delle quote. Eventuali contestazioni non recepite dal Gestore comporteranno la convocazione dell'assemblea, per le conseguenti determinazioni, con addebito dei relativi oneri.



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

Art. 16 – L'esercizio contabile si chiude il 30 giugno di ogni anno. Sulla base delle previsioni di spesa il Gestore provvederà a richiedere le quote di acconto per il pagamento delle spese relative ai servizi comuni e delle spese di manutenzione ordinaria. In occasione della nomina del Gestore l'assemblea determinerà gli indirizzi per la riscossione degli oneri condominiali.

Art. 17 – Gli importi risultanti dallo stato di ripartizione delle spese, devono essere versati dai condòmini entro i termini indicati nell'avviso di pagamento.

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

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

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

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

CAPO V

Disposizioni varie e transitorie

Art. 18 – Gli appartamenti dell'edificio possono essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione o ad attività professionali private. Ogni diverso uso di essi dovrà essere consentito dall'Assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1108 del Codice Civile.

Art. 19 – I rapporti di convivenza tra gli abitanti dell'edificio, siano essi proprietari o inquilini, sono disciplinati dal Regolamento di buon vicinato e di uso dell'unità immobiliare (allegato "B") approvato con la maggioranza stabilita dall'art. 1105 del Codice Civile e fa parte integrante del presente Regolamento.

Art. 20 – Nel caso di trasgressione alle norme di Regolamento, il Gestore ha facoltà di applicare ai condòmini ed esigere dagli stessi l'importo di una penalità, oltre al risarcimento degli eventuali danni, anche per le infrazioni commesse da familiari, conduttori ed occupanti delle loro unità immobiliari, con le seguenti modalità: in caso di infrazione il Gestore invierà una diffida; alla seconda diffida il Gestore applicherà una penale pari ad euro 50,00 che verrà aumentata di ulteriori euro 50,00 per ogni successiva diffida fino ad un massimo di euro 800,00.

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

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

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