Amm. Di Condominio
di Caminiti Alberto
Studio sito in Roma
Via della Polveriera, 44 00184
P.IVA 08382341009
C.F. CMNLRT77M28B354E
E-mail: studiocaminiti.eu@studiocaminiti.eu
Pec: centroservizicaminiti@legalmail.it

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

§ 1. Parte generale

Premessa

È costituito il condominio sito a _____ in _____, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di _____, al foglio _____, particella _____.

Il presente regolamento contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione dello stesso.

Parti comuni e indivisibili

Sono parti comuni:

- l'area sulla quale sorge l'edificio, le fondazioni, i muri portanti, il tetto e i lastrici solari di copertura di beni comuni, i sottotetti, le facciate, le scale e i relativi vani e pianerottoli, i corridoi, gli accessi, i locali ove sono siti gli impianti e i servizi comuni, l'atrio di ingresso e il relativo portone, il locale portineria, il locale raccolta immondizie, le aree destinate a verde e a parcheggio comune, il cortile e gli annessi soprastanti;

- i locali e gli impianti in essi ubicati di riscaldamento, elettrico e quello, l'ascensore e il relativo vano corsa, le colonne per il passaggio di tubi e cavi, la canna fumaria, i pozzi per la raccolta delle acque piovane, la cassetta della posta;

- i macchinari, le installazioni e le opere di qualsiasi genere che per qualsiasi ragione o causa servono all'uso e al godimento comune di tutti i condomini;

L'elenco di cui sopra è da ritenersi tassativo, onde tutto ciò che non è in esso ricompreso deve intendersi di proprietà esclusiva.

La destinazione d'uso delle parti comuni può essere modificata esclusivamente con il consenso in assemblea dell'80% dei partecipanti e dei millesimi.

La divisione delle stesse può avvenire solo con il consenso unanime dell'assemblea.

Quote

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio, espressi in millesimi, possono essere modificati.

Tali valori saranno quelli da prendere in considerazione ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere.

Amm. Di Condominio
di Caminiti Alberto
Studio sito in Roma
Via della Polveriera, 44 00184
P.IVA 08382341009
C.F. CMNLRT77M28B354E
E-mail: studiocaminiti.eu@studiocaminiti.eu
Pec: centroservizicaminiti@legalmail.it

Il trasferimento di proprietà delle singole unità immobiliari, a qualsiasi titolo avvenga, comporterà il trasferimento di diritto della comproprietà pro quota sulle parti comuni del condominio.

§ 2. Obblighi dei condomini

Ciascun condomino si obbliga con l'accettazione del presente regolamento per sé, per gli eredi e per gli aventi causa in via tra tutti solidale alla osservanza del regolamento stesso, fermi restando gli eventuali diritti e obblighi di ciascun condomino in base al suo titolo di proprietà.

Il fabbricato può essere destinato, previe le prescritte autorizzazioni a civile abitazione.

Tutti i condomini sono tenuti a partecipare, in proporzione al valore della propria immobiliare di appartenenza, alle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Ciascun condomino non può rinunziare al suo diritto sulle parti comuni né può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle stesse, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare.

In caso di trasferimento di proprietà il condominio è tenuto a comunicare a mezzo _____ all'amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento nonché a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita.

Solo al compimento delle suddette formalità il condomino che cede la propria unità sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'amministrazione.

Ciascun condominio, a richiesta dell'amministratore, e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni e ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse della comunione e dei singoli condomini salvo il diritto alla rifusione dei danni.

I condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o parti di esso, devono preavvertirne l'amministratore.

Qualora l'amministratore si opponga, la decisione sarà rimessa all'assemblea da convocarsi all'uopo dell'amministratore entro e non oltre i 30 giorni della comunicazione dell'opposizione al condomino.

Trascorso tale termine senza che l'assemblea sia stata convocata, il condomino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la sua responsabilità nei confronti sia del condomino sia dei singoli condomini.

Ciascun condomino è tenuto a eseguire nei locali e alle case di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esterna e il decoro dell'edificio.

I condomini degli appartamenti situati all'ultimo piano sono tenuti del pari a concedere il libero passaggio al tetto, ai lastrici solari, agli impianti distributori dell'acqua, quando altrimenti non si possa accedervi agevolmente senza onere o sacrificio da parte del condominio, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo diritto al risarcimento del danno; del pari i

proprietari dei giardini sono tenuti a concedere il deposito dei materiali occorrenti e l'installazione di ponti di servizio per loro afflusso ai piani superiori o per il restauro dei muri perimetrali a tutte le condizioni e con tutti i diritti dinanzi accennati.

Regole di condotta per le parti comuni

È vietato:

- occupare con materiali od oggetti di qualsiasi specie, sia di giorno, sia di notte, gli spazi di uso comune, salvo il caso di occupazione temporanea, autorizzata per iscritto;
- collocare piante o vasi da fiori sui davanzali delle finestre o sui balconi;
- la libera circolazione degli animali domestici negli spazi comuni;
- stendere ad asciugare biancheria salvo diverso accordo con il condomino sottostante e comunque con gli accorgimenti necessari ad evitare danni a questi ultimi per particolari occasioni o in particolari periodi quali:

  _____

- depositare oggetti sui balconi adibendoli a deposito;
- spostare mobili, generare rumori molesti nonché suonare, tenere riunioni, gridare e far funzionare apparecchi radio e televisivi (a meno che l'intensità del suono e dei rumori non sia regolata in modo da non giungere ai vicini) nei seguenti orari:

  _____;

- lasciare aperto il portone;

Sono stabiliti i seguenti vincoli architettonici alla installazione di impianti energetici da forni rinnovabili sulle parti comuni:

_____

§ 3. Organi del condominio

Amm. Di Condominio
di Caminiti Alberto
Studio sito in Roma
Via della Polveriera, 44 00184
P.IVA 08382341009
C.F. CMNLRT77M28B354E
E-mail: studiocaminiti.eu@studiocaminiti.eu
Pec: centroservizicaminiti@legalmail.it

L'Amministratore

L'amministrazione e la custodia delle parti comuni sono affidate ad un amministratore che dura in carica due anni, rinnovabili, con tutte le attribuzioni previste dalle vigenti leggi.

L'amministratore del condominio ha la rappresentanza sostanziale e processuale del condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i loro conduttori, sia contro i terzi.

L'amministratore può essere convocato in giudizio per qualunque causa radicata dai condomini o da terzi inerente alle parti e ai servizi condominiali e al medesimo sono notificate le ordinanze e i decreti delle autorità amministrative e fiscali concernenti sempre il condominio.

Qualora le vertenze giudiziarie esorbitino dai poteri concessigli ex legge, l'amministratore deve informare tempestivamente l'assemblea dei condomini: in caso di inosservanza può essere revocato dall'incarico anche giudizialmente.

All'amministratore devono essere notificati i dissensi dalle liti dei singoli condomini qualora l'assemblea abbia deliberato di dare corso ad un'azione giudiziaria o di resistere in una promossa dai condomini o da terzi.

L'amministratore deve pagare le spese inerenti alla gestione condominiale che sono preventivate annualmente dall'assemblea di condominio o che si rendano necessarie a fronte di interventi improcrastinabili alle parti e ai servizi comuni.

L'amministratore deve redigere annualmente un bilancio preventivo e un correlato riparto delle spese in base ai millesimi di ciascun condomino. In relazione a tale bilancio ogni condomino è obbligato a pagare la sua quota parte, se non l'ha impugnato o, se impugnato, l'autorità giudiziaria non ne abbia sospeso l'efficacia.

Qualora un condomino sia moroso nel pagamento delle sue rate di spesa, l'amministratore può chiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, nonostante l'eventuale opposizione, e procedere poi in fase esecutiva per il recupero coatto del credito del condominio.

Il condomino acquirente di una singola unità immobiliare è obbligato solidalmente con il condomino alienante al pagamento delle spese di ordinaria e straordinaria amministrazione, concernenti la gestione in corso all'atto della compravendita e quella immediatamente precedente.

Compete all'amministratore provvedere alla gestione degli impianti di: riscaldamento, ascensore, illuminazione, acqua potabile, fognatura, nonché alla manutenzione ordinaria dei locali comuni, del cortile e delle zone verdi.

Il servizio di riscaldamento centralizzato è obbligatorio e nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle relative spese anche se la sua unità immobiliare non sia abitata durante il periodo di accensione dell'impianto. L'amministratore, all'uopo, può stipulare tutti i contratti inerenti alla conduzione e alla verifica periodica dei suddetti impianti, nonché alla pulizia delle parti comuni.

Amm. Di Condominio
di Caminiti Alberto
Studio sito in Roma
Via della Polveriera, 44 00184
P.IVA 08382341009
C.F. CMNLRT77M28B354E
E-mail: studiocaminiti.eu@studiocaminiti.eu
Pec: centroservizicaminiti@legalmail.it

L'amministratore provvede altresì all'assunzione e al licenziamento del personale addetto alla portineria nonché alla pulizia e manutenzione delle parti comuni.

L'amministratore del condominio di nuova nomina subentra a quello precedente in tutti i contratti in essere per il condominio.

In caso di gravi irregolarità i condomini in numero uguale o superiore a uno possono chiedere la convocazione dell'Assemblea per la revoca del mandato dell'Amministratore.

Il Consiglio

Se il condominio ha più di 11 unità immobiliari può nominare un consiglio di condominio di n. _____ condomini e dura in carica un anno con funzioni consultive e di controllo sull'operato dell'amministratore.

Il consiglio dei condomini esercita altresì il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulle gestioni del condominio e ne riferisce motivatamente all'assemblea.

Esso sostituisce l'amministratore in caso di sua assenza o impossibilità temporanea.

L'Assemblea

I condomini, per deliberare in forza delle attribuzioni ai medesimi conferiti, si riuniscono in assemblea almeno una volta all'anno entro due mesi dalla chiusura della gestione finanziaria.

L'assemblea ordinaria o straordinaria deve essere convocata con a mezzo _____ inviata a tutti gli aventi diritto di partecipazione, ai loro rispettivi domicili eletti. Nel caso di comproprietari conviventi può essere inviata una sola raccomandata indirizzata a tutti loro.

Per la costituzione in prima convocazione è necessario il 50% + 1 dei condomini e 2/3 dei millesimi; per la costituzione in seconda convocazione è necessario 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi; per deliberare 50% + 1 dei partecipanti e 1/3 dei millesimi.

I condomini possono munire un delegato di delega scritta per farsi sostituire. Se i condòmini sono più di venti, un singolo partecipante all'assemblea non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e 1/5 dei millesimi.

La validità della costituzione dell'assemblea e delle delibere in essa assunte è disciplinata dall'art. 1136 Codice civile.

La comunicazione deve pervenire agli aventi diritto almeno cinque giorni prima della data nella quale è convocata l'assemblea in prima convocazione, eccettuate le ipotesi previste dalla legge.

L'assemblea non può deliberare se il presidente non costata che tutti gli aventi diritto sono stati ad essa invitati.

Per ogni assemblea si redige un processo verbale trascritto su un apposito registro tenuto dall'amministratore.

L'assemblea nomina un presidente che ne dirige la discussione e un segretario che ne redige il verbale, che al termine della seduta viene sottoscritto da tutti i presenti.

Le funzioni di segretario possono essere delegate anche all'amministratore.

Ogni condomino vota le delibere in ragione dei suoi millesimi di proprietà.

Le delibere assunte dall'assemblea sono vincolanti per tutti i condomini.

L'assemblea straordinaria può essere convocata dall'amministratore per ogni occasione per la quale lo ritenga opportuno ovvero qualora almeno due condomini rappresentanti almeno un sesto del valore del condominio ne facciano richiesta o anche da un solo condominio nelle ipotesi previste dalla legge.

L'assemblea straordinaria può deliberare ogni questione che riguardi la gestione del condominio seppure nei limiti delle proprie attribuzioni.

Per le innovazioni che riguardano la sicurezza, la salubrità, la rimozione delle barriere architettoniche, il risparmio energetico, i parcheggi, le antenne e gli impianti telematici centralizzati basta il voto dell'assemblea col 50% + 1 degli intervenuti e 2/3 dei millesimi.

L'assemblea con cadenza annuale nomina o conferma l'amministratore del condominio stabilendone il suo compenso, approva il rendiconto consuntivo, e relativo riparto, nonché lo stato patrimoniale della gestione conclusa.

Approva il bilancio preventivo della gestione in corso e relativo riparto e delibera su qualsiasi manutenzione inerente al godimento e all'uso delle parti e dei servizi comuni, approva eventuali modifiche del presente regolamento.

§ 4. Le spese

Le spese condominiali sono così suddivise:

- le spese di carattere generale e per servizi accessori di interesse generale sono ripartite sulla base di quanto qui riportato:

  _____

- le spese di manutenzione e di esercizio delle scale e dell'ascensore e degli impianti annessi sono, invece, ripartite sulla base delle tabelle d'uso.

- le spese di manutenzione e di esercizio dell'impianto di riscaldamento sono calcolate in base alla tabella con doppio criterio del volume radiante e della cubatura libera degli alloggi.

Tutte le entrate e le uscite del condominio devono passare su un conto corrente bancario intestato al condominio.

Amm. Di Condominio
di Caminiti Alberto
Studio sito in Roma
Via della Polveriera, 44 00184
P.IVA 08382341009
C.F. CMNLRT77M28B354E
E-mail: studiocaminiti.eu@studiocaminiti.eu
Pec: centroservizicaminiti@legalmail.it

Per le opere di manutenzione straordinaria il condominio è obbligato a costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

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.

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle terrazze di copertura e dei lastrici solari di uso comune, sono a carico del fabbricato.

Per la manutenzione e la ricostruzione dei lastrici solari di uso esclusivo, il fabbricato partecipa alle spese ai sensi dell'art. 1126 C.C.

Ascensore

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore sono ripartite tra i proprietari di alloggi secondo quanto qui riportato:

_____

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 le quote della tabella millesimale.

Acqua

Alle spese per il consumo dell'acqua, eccetto quelle risultanti dai contatori installati nei singoli appartamenti e locali, contribuiscono i singoli proprietari secondo il seguente criterio di ripartizione:

_____

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.

Il rapporto di lavoro dei custodi o guardiani è disciplinato dal contratto nazionale di lavoro vigente per la categoria, dai contratti integrativi, dalle norme di legge in materia, nonché da apposito regolamento di servizio e da eventuali disposizioni dell'Assemblea.

Le spese di custodia o vigilanza sono ripartite tra i condomini in base ai criteri qui riportati:

Amm. Di Condominio
di Caminiti Alberto
Studio sito in Roma
Via della Polveriera, 44 00184
P.IVA 08382341009
C.F. CMNLRT77M28B354E
E-mail: studiocaminiti.eu@studiocaminiti.eu
Pec: centroservizicaminiti@legalmail.it

_____

Quote e corresponsione delle stesse

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. L'Assemblea stabilisce anche 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 del corso dell'anno sia dell'effettiva interessenza dei condomini sulle singole spese.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini in sede di chiusura contabile, dovranno essere versate entro _____ 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 del pagamento dei contributi rispetto alla data di scadenza stabilite il condomino sarà tenuto al versamento degli interessi legali come stabiliti per legge. 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. 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.

Le predette quote potranno essere comprensive di importi da accantonare per ammortamento impianto e fondo per la esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e migliorie, qualora l'Assemblea decida la istituzione di accantonamenti.

Entro il 30 ottobre di ciascun anno, l'Amministratore comunicherà ai condomini l'ammontare delle quote a loro carico per l'esercizio in corso, stabilite in base al preventivo di spesa approvato dall'Assemblea, nonché le modalità di corresponsione.

§ 5. Varie

Amm. Di Condominio
di Caminiti Alberto
Studio sito in Roma
Via della Polveriera, 44 00184
P.IVA 08382341009
C.F. CMNLRT77M28B354E
E-mail: studiocaminiti.eu@studiocaminiti.eu
Pec: centroservizicaminiti@legalmail.it

Sanzioni

Assicurazione

L'assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato e contro quali danni.

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

Qualora la Compagnia assicuratrice preavvisi il sopralluogo dei propri periti per l'accertamento e la valutazione dei danni denunciati, l'Amministratore dovrà provvedere alla nomina di un tecnico, il quale parteciperà, eventualmente in contraddittorio, alla stesura ed alla sottoscrizione del relativo verbale.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicurazione e riservata all'Assemblea di condominio, o in caso di danni relativi al singolo appartamento, al condomino interessato.

Controversie

Le clausole del presente regolamento potranno essere modificate dall'assemblea all'unanimità.

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si applicano le disposizioni del Codice civile e delle leggi speciali in materia.