

Licia Tavormina

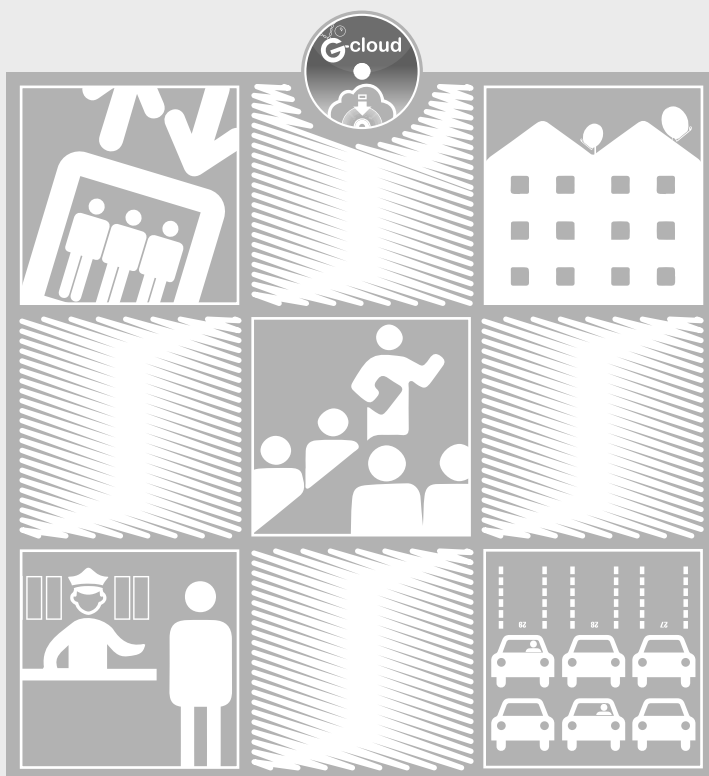
FORMULARIO DEL CONDOMINIO

AGGIORNATO ALLA LEGGE 11 DICEMBRE 2012, N. 220
MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

SOFTWARE INCLUSO

OLTRE 85 MODELLI PER LA GESTIONE DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE,
NORMATIVA SULLA COMUNIONE ED IL CONDOMINIO E SULLA DISCIPLINA
DELLA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

F.A.Q. (domande e risposte sui principali argomenti), **Glossario** (termini tecnico-normativi),
Test iniziale (verifica della formazione di base), **Test finale** (verifica dei concetti analizzati)



Indice

1. IL CONDOMINIO ED IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE	p.	1
1.1. Il condominio	"	1
1.2. Il condominio minimo ed il supercondominio	"	2
1.3. Il regolamento condominiale.....	"	3
FORMULARIO CAPITOLO 1	"	5
› Regolamento condominiale predisposto dal costruttore.....	"	6
› Regolamento condominiale approvato dalla maggioranza.....	"	13
› Domanda di un gruppo di condomini all'assemblea di condominio per ottenere lo scioglimento del condominio in separati condominii.....	"	18
› Verbale per i primi adempimenti del condominio costituito	"	19
› Avviso di convocazione di assemblea per la modifica del regolamento	"	21
› Verbale di riunione dell'assemblea dei condomini chiamata a deliberare sulla domanda per ottenere lo scioglimento del condominio in separati condominii.....	"	22
› Ricorso per nomina di curatore speciale che rappresenti, in mancanza dell'amministratore, il condominio in giudizio	"	24
2. L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	"	25
FORMULARIO CAPITOLO 2	"	27
› Autoconvocazione assemblea per la nomina di un amministratore di condominio	"	28
› Ricorso per la nomina di un amministratore di condominio	"	29
› Ricorso all'assemblea contro gli atti dell'amministratore.....	"	30
› Ricorso per la revoca di un amministratore di condominio.....	"	31
› Reclamo dell'amministratore contro la revoca.....	"	33
› Dimissioni dell'amministratore	"	34
› Lettera di incarico all'amministratore di condominio	"	35
› Accettazione incarico	"	36
› Affissione dei dati dell'amministratore	"	37
› Contratto di amministrazione condominiale.....	"	38
› Rinnovo della carica	"	41
› Passaggio consegne	"	42
› Passaggio di consegne tra amministratore uscente e subentrante	"	43

› Comunicazione alla compagnia di assicurazione del nuovo amministratore	p.	44
› Denuncia di sinistro	"	45
› Sollecito risarcimento danni	"	46
› Incarico al Consulente Tecnico di Parte	"	47
› Richiesta della certificazione sulla conformità degli impianti.....	"	48
› Certificazioni impianti condominiali	"	49
› Richiesta di accesso agli atti	"	50
› Disponibilità all'accesso agli atti.....	"	51
› Comunicazione coordinate bancarie.....	"	52
3. L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI.....	"	53
3.1. L'assemblea dei condomini.....	"	53
FORMULARIO CAPITOLO 3	"	57
› Convocazione di assemblea ordinaria	"	58
› Convocazione di assemblea straordinaria.....	"	59
› Autoconvocazione dell'assemblea ai sensi dell'articolo 66 disposizioni di attuazione del codice civile	"	60
› Richiesta convocazione di assemblea straordinaria ai sensi dell'articolo 66 disp. att. c.c.	"	61
› Verbale di assemblea ordinaria.....	"	62
› Verbale di assemblea straordinaria	"	65
› Verbale di negativo per mancata comparizione del numero legale	"	67
› Lettera di trasmissione del verbale	"	68
› Notificazione di atto di dissenso alla lite ex articolo 1132 c.c.	"	69
› Atto di citazione per impugnazione di delibera assembleare	"	70
› Ricorso per impugnazione contro le deliberazioni dell'assemblea dei condomini	"	72
4. LE SPESE E LA RIPARTIZIONE.....	"	75
4.1. Le spese necessarie	"	75
4.2. Le tabelle millesimali.....	"	76
FORMULARIO CAPITOLO 4	"	79
› Ricevuta di pagamento	"	80
› Sollecito di pagamento nei confronti del condomino per il pagamento delle quote ordinarie	"	81
› Sollecito di pagamento nei confronti del condomino per il pagamento delle quote straordinarie	"	82
› Comunicazione di sospensione dei servizi	"	83
› Richiesta di imputazione di pagamento	"	84
› Richiesta eredi	"	85

» Richiesta di dilazione di pagamento.....	p.	86
» Richiesta rimborso spese necessarie ed urgenti.....	"	87
» Richiesta pagamento spese straordinarie.....	"	88
» Richiesta di visionare i documenti.....	"	89
» Istanza per il rendimento del conto.....	"	90
» Ricorso per decreto ingiuntivo del Condominio contro il condomino moroso.....	"	91
» Atto di precetto.....	"	93
» Ricorso per decreto ingiuntivo dei terzi creditori per il recupero di crediti contro il condominio ed il condomino moroso.....	"	94
» Istanza per la revisione delle tabelle millesimali.....	"	96
» Atto di citazione per la revisione delle tabelle millesimali.....	"	97
5. IL CONTRATTO DI PORTIERATO.....	"	99
FORMULARIO CAPITOLO 5.....	"	101
» Contratto di portierato.....	"	102
» Regolamento per il servizio di portierato.....	"	104
» Lettera di licenziamento portiere per decisione assembleare.....	"	107
» Lettera di contestazione al portiere.....	"	108
» Giustificazioni del portiere a seguito di contestazione disciplinare.....	"	109
» Lettera di licenziamento portiere per motivi disciplinari.....	"	110
6. LE AREE COMUNI E LE PERTINENZE.....	"	111
6.1. Le aree comuni e le pertinenze.....	"	111
6.2. Le cause condominiali e la mediazione obbligatoria.....	"	112
FORMULARIO CAPITOLO 6.....	"	113
» Realizzazione posti auto nel cortile condominiale.....	"	114
» Delibera di assemblea per l'uso del cortile condominiale: locazione.....	"	115
» Delibera di assemblea per l'uso del cortile condominiale: uso turnario.....	"	116
» Delibera di assemblea per l'uso del cortile condominiale: assegnazione.....	"	117
» Cambio di destinazione d'uso.....	"	118
» Contestazione cambio di destinazione non autorizzata.....	"	119
» Diffida a non utilizzare il cortile condominiale come parcheggio.....	"	120
» Invito a sgomberare il pianerottolo.....	"	121
» Contestazione installazione insegna luminosa.....	"	122
» Richiesta rimozione condizionatore d'aria.....	"	123
» Diffida a non parcheggiare fuori degli spazi previsti.....	"	124
» Denuncia di immissioni fumo e odori.....	"	125
» Denuncia costituzione servitù.....	"	126
» Avvertimento ai condomini per pericolo di crollo.....	"	127

› Ricorso possessorio	p.	128
› Denuncia modifica terrazzo	"	129
› Richiesta di risarcimento danni da rovina	"	130
› Azione risarcitoria per danni derivanti dalla rovina di edificio	"	131
› Comparsa di risposta	"	133
› Richiesta esecuzione lavori per evitare danni alle parti comuni	"	134
› Transazione per danni	"	135
› Ricorso per la rimozione di Telecamera	"	137
› Ricorso per la rimozione di antenna televisiva.....	"	139
› Ricorso per accertamento tecnico preventivo.....	"	141
› Citazione per il risarcimento dei danni contro appaltatore e direttore dei lavori.....	"	143
› Contratto di locazione di autorimessa privata (BOX)	"	146
› Contratto di appalto privato.....	"	148
7. INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE ALLEGATO	"	153
7.1. Introduzione	"	153
7.2. Requisiti minimi hardware e software	"	153
7.3. Download del software e richiesta della password di attivazione.....	"	153
7.4. Installazione e attivazione del software	"	154
INDICE ALFABETICO DEL FORMULARIO	"	155

Capitolo 1

Il condominio ed il regolamento condominiale

1.1. Il condominio

Il condominio è un ente di gestione relativo alle parti comuni degli edifici composti da più unità abitative in proprietà esclusiva.

La disciplina del condominio è dettata dagli articoli 1117-1139 c.c., oggetto di una recente e radicale riforma legislativa introdotta dalla Legge n. 220/2012 (con decorrenza dal 18 giugno 2013) in tema di gestione e spese relative alle parti comuni, ovvero di modifica delle destinazioni d'uso, aspetti dall'alto grado di conflittualità in tema condominiale.

Il condominio sorge *ipso facto* nel momento in cui il costruttore di un immobile a più elevazioni, diviso per piani o porzioni di piano, aliena a terzi la prima unità immobiliare, destinata ad essere autonoma e separata, perdendo così la qualità di proprietario esclusivo dell'intero edificio (ivi compresi le pertinenze e le cose e servizi comuni)¹.

Con l'avvenuta costituzione del condominio, si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni. Da tale momento, dunque, non è più consentita la disponibilità separata delle parti comuni, e ciò a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni.

La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni è connessa all'effettivo rapporto di accessorietà tra i beni, nel senso che i beni comuni devono essere posti in collegamento funzionale con i piani o le porzioni di piano di cui si compone l'edificio.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, l'articolo 1117 c.c., nella sua nuova formulazione, stabilisce che sono oggetto di proprietà comune:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

¹ Sul punto la Cassazione ha chiarito che: “*La prima vendita di una unità immobiliare compresa nell'edificio di proprietà del costruttore venditore è sufficiente per la costituzione del condominio con la conseguenza che il regolamento condominiale predisposto dall'originario unico proprietario e recepito nel primo atto di acquisto diviene pienamente efficace come regolamento avente natura contrattuale per effetto della volontà delle parti espressa in tale atto, ed è suscettibile di assumere forza vincolante nei confronti di altri successivi acquirenti dei piani se da essi accettato mediante specifici atti di adesione al complesso delle norme regolamentari predisposte*” [Cass. civ., Sez. II, Sent. 30 settembre 2008, n. 24305].

- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, 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 ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

1.2. Il condominio minimo ed il supercondominio

Il condominio si configura per la sola esistenza di proprietari diversi di piani o porzioni di piano del medesimo edificio. Pertanto, anche nel caso in cui vi siano due condomini, si può parlare di condominio e, precisamente, di condominio minimo.

Le problematiche operative, in questo caso, riguardano le delibere assembleari e l'amministrazione delle cose comuni. A tal proposito, la giurisprudenza di legittimità², in forza del rinvio operato dall'articolo 1139 c.c. alle norme sulla comunione in generale, ritiene vada applicato l'articolo 1105, secondo cui tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune e, in tali casi, nelle deliberazioni la maggioranza si calcola per valore delle quote. In ogni caso, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.

Diversa è l'ipotesi di supercondominio, ovvero di unità immobiliari che, sebbene fisicamente separate, fanno parte di un unico comprensorio con cose, servizi ed aree comuni. In tali casi si può configurare una pluralità di condominii, riuniti, a loro volta, in un supercondominio. Il supercondominio è regolato dalle norme sulla comunione, se le aree non hanno carattere di necessità (piscine, campi da tennis) e dalle norme sul condominio per le aree necessarie.

La giurisprudenza ritiene che il supercondominio sorga *ipso iure*³; tuttavia, per lo scioglimento dal condominio, secondo quanto dispone l'articolo 61 disp. att., è necessaria una delibera assembleare adottata a maggioranza.

L'articolo 1117-*bis* c.c., inoltre, ha espressamente previsto che, in caso in cui più unità immobiliari, ovvero più edifici o più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni, si applicano le disposizioni in tema di condominio tra edifici, in quanto compatibili.

² Cass. civ., Sez. II, Sent. 19 luglio 2007, n. 16075.

³ Ai fini della costituzione di un supercondominio: *“non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere “ipso iure et facto”, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione”* [Cass. civ., Sez. II, Sent. 14 novembre 2012, n. 19939].

1.3. Il regolamento condominiale

Il regolamento condominiale contiene tutte le prescrizioni necessarie per regolare le modalità d'uso, l'organizzazione ed il funzionamento delle cose e dei servizi comuni.

Il regolamento può essere predisposto dall'originario proprietario o costruttore, ovvero, nel caso in cui il numero dei condomini sia superiore a dieci, deve essere formato ed allegato al registro dei verbali delle assemblee, tenuto dall'amministratore, così come previsto dal novellato articolo 1130 n. 7 c.c..

Nulla vieta, ovviamente, che un condominio con meno di dieci condomini si doti di un apposito regolamento.

Il regolamento va approvato dalla maggioranza di cui all'articolo 1136 c.c., ovvero la maggioranza degli intervenuti all'assemblea in seconda convocazione e almeno la metà del valore dell'edificio. Tale tipo di regolamento, c.d. regolamento assembleare, va distinto dal regolamento contrattuale.

Ricorre, infatti, il regolamento contrattuale nel caso in cui il sia stato predisposto dall'originario costruttore o unico proprietario dell'edificio e sia stato sottoposto ai singoli acquirenti nei vari contratti di trasferimento della proprietà progressivamente stipulati. La contrattualità scaturisce, dunque, dall'accettazione, in sede di acquisto dell'unità immobiliare, delle clausole originariamente predisposte, circostanza sufficiente, ai sensi dell'articolo 1372 c.c. in tema di forza di legge del contratto, a vincolare l'acquirente al rispetto del regolamento. Nell'ipotesi di regolamento condominiale di tipo contrattuale è possibile inserire disposizioni che limitino, sebbene indirettamente, la proprietà individuale, come il caso del divieto di locare determinati immobili ad attività di ristorazione o intrattenimento, limiti che non potrebbero essere imposti dalla delibera assembleare di approvazione del regolamento.

Il regolamento condominiale, ancorché contrattuale, non può tuttavia, contenere disposizioni in contrasto con norme inderogabili, quale l'ultimo comma dell'articolo 1138 c.c., relativo all'impossibilità di vietare di possedere o detenere animali domestici.

FORMULARIO CAPITOLO 1

› Regolamento condominiale predisposto dal costruttore.....	p.	6
› Regolamento condominiale approvato dalla maggioranza	"	13
› Domanda di un gruppo di condomini all'assemblea di condominio per ottenere lo scioglimento del condominio in separati condomini.....	"	18
› Verbale per i primi adempimenti del condominio costituito	"	19
› Avviso di convocazione di assemblea per la modifica del regolamento	"	21
› Verbale di riunione dell'assemblea dei condomini chiamata a deliberare sulla domanda per ottenere lo scioglimento del condominio in separati condomini.....	"	22
› Ricorso per nomina di curatore speciale che rappresenti, in mancanza dell'amministratore, il condominio in giudizio.....	"	24

REGOLAMENTO CONDOMINIALE PREDISPOSTO DAL COSTRUTTORE

Condominio XY

REGOLAMENTO

Disposizioni Generali

Art. 1) Il presente regolamento si applica al condominio sito in ... Via ... denominato ... costruito su area distinta al catasto terreni di ... foglio ..., ..., ..., mappale n. ... così confinante: a Nord ... a Est ... a Sud ... a Ovest ...

Parti comuni

Art. 2) Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile fra i proprietari di tutti gli appartamenti e di tutti i negozi e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni:

- a) l'area su cui è edificato il corpo del fabbricato, comprendente gli appartamenti, i negozi, l'ingresso, l'androne ed il cortile annesso;
- b) le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, il lastrico solare di copertura il cui uso esclusivo è attribuito al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, i canali di gronda, i parapetti, le condotte dell'acqua potabile dalla bocca di presa al casotto, il casotto per i serbatoi dell'acqua e macchinario ascensore, le condotte di scolo delle acque immonde a partire da ciascun ramo verticale di conduttura ed inoltre tutte le parti costituenti l'edificio, sulle quali non possa alcun Condomino vantare la proprietà esclusiva giustificata da titolo e tutte le altre opere destinate all'uso comune.

Sono di proprietà comune ed indivisibile ed inalienabile fra i proprietari di tutti gli appartamenti: il portico, il pianerottolo di accesso alle scale, le scale, l'ascensore e i locali adibiti a portineria. Sono di proprietà ed uso comune di condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose impianti dell'edificio previste in materia esclusiva di uno o più condomini, della ditta costruttrice-venditrice o di terzi.

Saranno pure di proprietà comune tutte le altre proprietà destinate a servizi comuni, o parti di esse, che l'impresa costruttrice-venditrice cedesse a titolo di gratuito od oneroso a tutti i condomini.

Quote sulle parti comuni

Art. 3) Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate nell'articolo precedente è proporzionato al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, a sua volta espresso in millesimi nella tabella allegata.

Attività vietate

Art. 4) È vietata nelle proprietà esclusive qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. Le unità immobiliari del piano terra sono destinate ad uso di esercizio commerciale o comunque a locali aperti al pubblico, con assoluto divieto di destinazione ed uso di attività di: ambulatorio e/o gabinetto medico; laboratorio e/o gabinetto di fisica e/o chimica; scuola e/o circolo

di musica, canto e ballo; albergo, pensione, locanda o affittacamere; ufficio pubblico o sede di organizzazione politica e/o sindacale; pescheria e/o rivendita di pesce; bar, ristorante, pizzeria o simili, la cui attività oltrepassi le ore 24, nonché a qualunque altro uso od attività che arrechi o possa arrecare danno e/o disturbo o dia o possa dar luogo ad immissioni moleste e/o dannose di qualsiasi genere (rumore, fumo, calore, luce, freddo, esalazioni, scuotimento, vibrazioni, e/o simili propagazione) nella proprietà degli altri condomini e/o nei luoghi comuni. Le pertinenze delle suddette unità immobiliari sono destinate all'esclusivo uso di magazzino o deposito. Le unità immobiliari sovrastanti quelle del piano terra sono destinate esclusivamente ad uso di civile abitazione. È vietato nel modo più assoluto ai proprietari degli appartamenti che hanno finestre o aperture che affacciano sul cortile comune gettare immondizia o altro. I trasgressori saranno perseguiti a termine di legge e saranno considerati responsabili dei danni arrecati.

Innovazioni

Art. 5) Per le innovazioni alle cose comuni si fa rinvio a quanto la legge prescrive in materia (articoli 1120 e 1121 c.c.).

È vietato apporre varianti all'immobile che possano alterarne l'estetica e la simmetria; per ogni variante dev'essere richiesta l'approvazione dell'assemblea dei condomini che delibererà, valutato il parere di un tecnico a spese dell'istante. Le varianti esterne si intendono concesse in ogni caso quando sono tali che l'assemblea possa in ogni tempo ordinare la rimozione delle opere in modo da riportare l'immobile nello stato primitivo a spese sempre del richiedente. L'assemblea può apportare al caseggiato le varianti necessarie per mantenere lo stabile in buono stato di conservazione e tutte quelle che risultassero di utilità comune.

Uso delle parti comuni

Art. 6) Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni:

- a) ogni uso o godimento che possa arrecare pericolo o danno all'edificio in genere ed agli altri condomini;
- b) occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, per qualunque uso e scopo che non siano di interesse comune le scale e rampe di accesso, i pianerottoli, le piattaforme mobili, i montacarichi, i locali, vani, corridoi e spazi condominiali (eccezione fatta per i lavori di manutenzione, riparazione o trasformazione ma per il tempo strettamente necessario che, comunque, deve essere prestabilito prima di ottenere il permesso dell'amministratore) e con qualunque oggetto, come bidoni per immondizie, vasi di fuori, bauli, mobili etc.;
- c) alloggiare animali nelle parti comuni;
- d) stendere panni fuori dai balconi, sulla facciata principale dell'edificio o comunque senza rispetto dei Regolamenti Comunali;
- e) è vietato l'uso dell'ascensore ai minori di anni 12 non accompagnati dagli adulti, come pure è vietato introdurre animali;
- f) è vietato l'uso dell'ascensore a più di quattro persone contemporaneamente;
- g) sugli spazi di accesso e sulla piazzetta antistanti il caseggiato è fatto divieto di svolgervi qualsiasi genere di giochi e di attività che portino molestia;
- h) è altresì vietato a chiunque di installarvi materiali ingombranti oppure in contrasto con l'igiene, l'estetica ed il decoro del caseggiato;

Lavori di interesse comune nelle proprietà private

Art. 7) I condomini e i loro conduttori devono permettere, ogni qualvolta si renda necessario, l'accesso agli incaricati nei loro locali, nelle ore meno incommode, per consentire lo svolgimento dei lavori di comune interesse.

I lavori devono essere eseguiti con la massima sollecitudine e con le dovute cautele. Eventuali danni derivati da tali lavori devono essere riparati o indennizzati.

Organi del condominio

Art. 8) Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono: l'Amministratore e l'Assemblea.

Amministratore

Art. 9) L'Amministratore è nominato dall'Assemblea. Dura in carica un anno e, alla scadenza del mandato, può essere confermato per l'anno successivo.

L'Amministratore è il rappresentante legale del Condominio. Provvede all'amministrazione, alla sorveglianza e alla manutenzione ordinaria dello stabile coadiuvato da un Consiglio di Condominio che è composto da tre membri e viene nominato dall'Assemblea ogni anno.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che in caso di assoluta urgenza e previo parere favorevole del Consiglio di Condominio; in questa ipotesi l'Amministratore deve convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica, se la spesa supera la cifra di Euro

L'Amministratore deve compilare il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri e alle tabelle stabilite dal presente Regolamento. Al termine di ciascun anno deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea.

Assemblea di condominio

Art. 10) L'Assemblea di Condominio si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritiene necessario o ne ha avuto richiesta scritta e motivata da due o più condomini che rappresentano almeno un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea dev'essere convocata dall'Amministratore mediante avviso individuale da riceversi, per lettera raccomandata a mezzo posta o a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata insieme con la copia del rendiconto, del preventivo di bilancio e del progetto di riparto spese. L'avviso deve essere indirizzato al domicilio o alla residenza del comproprietario, quale risulta dalla comunicazione da quest'ultimo fatta, come è suo obbligo, o, in mancanza di tale indicazione, verrà recapitato in uno dei locali di sua proprietà compresi nell'edificio. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'elenco delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e la data di adunanza in prima convocazione e in seconda convocazione, per il caso in cui la prima andasse deserta o non fosse raggiunto il numero degli intervenuti e la maggioranza voluta dalla legge per deliberare validamente.

I convenuti all'Assemblea, prima dell'inizio della seduta, nomineranno un Presidente e un Segretario scegliendoli fra i condomini, escluso in ogni caso l'Amministratore.

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da una persona anche estranea al Condominio, escluso in ogni caso l'Amministratore, munita di delega scritta anche in calce dell'avviso di convocazione.

Qualora una quota di Condominio sia di proprietà di più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse.

L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentano i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'Assemblea non può validamente deliberare per mancanza del *quorum* richiesto, delibera in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso non oltre dieci giorni da quella; la deliberazione è valida se raggiunge un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al Condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che riguardano la nomina e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive, relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore dell'edificio, e le riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 c.c.

Le deliberazioni dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei condomini e i due terzi del valore dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare se tutti i condomini non sono stati avvisati della riunione.

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore.

Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il diritto di opposizione da esercitarsi nel caso indicato dal secondo comma dell'articolo 1137 c.c..

Spese per riparazioni nelle proprietà private

Art. 11) Le spese per le riparazioni, ordinarie e straordinarie, all'interno delle singole proprietà sono a carico di ciascun condomino.

Assicurazione

Art. 13) Lo stabile deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas o di apparecchi a vapore e contro la responsabilità civile per danni a terzi.

Dev'essere altresì assicurato in tutte le altre forme che concernono il servizio di portierato.

Ascensore

Art. 14) Non possono usare l'ascensore i minori di dodici anni non accompagnati, coloro che sono affetti da malattie infettive o contagiose e chiunque rechi oggetti pesanti, ingombranti o che possono insudiciare o danneggiare la cabina ivi compresi valigie e bauli.

È vietato introdurre cani o altri animali.

Insegne

Art. 15) Ogni condomino e i loro conduttori possono collocare sulla superficie esterna dei muri perimetrali corrispondenti alla rispettiva unità immobiliare insegne luminose o pubblicitarie, sempre che siano decorose, estetiche, intonate alla distinzione del caseggiato e relative all'attività professionale, commerciale o industriale da loro svolta.

Ripartizione delle spese comuni

Art. 16) Le spese per:

- amministrazione;
- acqua potabile (salvo i consumi delle proprietà esclusive indicati dai contatori), la luce comune, fognatura bianca, custodia e pulizia parti comuni;
- manutenzione e riparazione della strada di accesso;
- sistemazione e mantenimento del locale contenente la cassa dell'acqua potabile e relativa copertura, nonché la cisterna ed accessori;
- sistemazione delle aiuole;
- tinteggiatura, manutenzione, riparazione e ricostruzione scale; restauro, pulizia, tinteggiatura delle facciate dell'edificio;
- imposte e tasse ed assicurazioni riguardanti il fabbricato nel suo complesso e in genere tutte le spese per la conservazione, le innovazioni e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e impianti comuni dell'edificio; fatta eccezione per il riscaldamento e l'ascensore;
- vengono ripartite fra tutti Condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore delle proprietà di ciascuno.

Nessun Condomino può sottrarsi al contributo per le spese sopraindicate, nemmeno nel caso che non ne tragga diretto vantaggio e beneficio e non sia interessato per qualsivoglia motivo alle spese stesse, accettandosi il principio della solidarietà condominiale.

È tuttavia ammesso che l'Assemblea, nell'approvare una spesa che interessi solo un gruppo di Condomini, purché non sia inerente a restauri o tinteggiatura della facciata e del vano scala, determini come tale spesa vada, eccezionalmente e per quella volta, ripartita in modo diverso.

Versamento dei contributi

Art. 17) I contributi risultanti dallo stato di ripartizione allegato al preventivo ed approvato dall'Assemblea devono essere versati direttamente dai singoli condomini entro 20 giorni dalla approvazione, ove non siano stabilite altre scadenze.

Il condomino non può astenersi dal pagamento dei suddetti contributi adducendo a motivo che obbligato è il proprio inquilino, nel caso che abbia dato in locazione ed uso il proprio immobile. Trascorsi 20 giorni dalla avvenuta approvazione del bilancio preventivo e consuntivo, senza che siano stati versati i relativi contributi, a saldo, i condomini morosi dovranno versare, a titolo di indennità di mora, alla amministrazione una somma pari ad Euro ...; qualora poi il ritardo dei versamenti superi i 30 giorni, la indennità è elevata a Euro ...

Le indennità versate e riscosse saranno ricevute o trattenute dall'amministratore a titolo di fondo e contributo spese condominiali.

Nel caso più grave di persistenza della morosità oltre tali limiti, l'amministratore è autorizzato ad adire le vie giudiziarie competenti, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Nel caso di impugnazione, nei termini e nei modi di legge, dei bilanci preventivo e consuntivo, da parte del condominio, questi è comunque obbligato a rimettere alla amministrazione le somme che ritiene di dover pagare, in attesa della decisione definitiva dell'autorità giudiziaria adita.

Norme finali

Art. 18)

a) Locazione delle proprietà individuali

Il condomino che dà a terzi in locazione la sua unità immobiliare è tenuto ad inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale e sarà responsabile in solido con il suo locatario di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, etc, provocati dal locatario stesso.

b) Accesso alle proprietà individuali

Nessun condomino può opporsi alla visita nella sua unità immobiliare da parte dell'amministratore, verso semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio. È fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni conseguiti alle opere, con esclusione del risarcimento per limitazione temporanea e parziale del godimento delle proprietà esclusive se non nella misura in cui sia dovuto all'eventuale locatario del Condominio, a norma dell'articolo 1584 del codice civile. Ciascun Condomino deve lasciare libero accesso per la lettura del contatore dell'acqua potabile.

c) Spese di riparazione e risarcimento danni derivanti da rotture o intasamenti delle tubazioni e da altri sinistri

L'intero condominio risponderà delle conseguenze dannose causate alle proprietà individuali dei singoli condomini da perdite d'acqua e allagamenti per intasamento o rottura di condutture, fognature, pluviali e simili, anche a causa di gelo, dello scoppio della caldaia, della canna fumaria etc. sempreché tali sinistri abbiano avuto origine da impianti o parti comuni dell'edificio e non sia individuato l'eventuale responsabile.

Il singolo Condomino risponde invece dei danni provocati alle parti comuni ed alle proprietà esclusive degli altri Condomini nell'ipotesi di spandimento di acqua e allagamento derivante da impianti igienici, di riscaldamento, di acqua potabile, sifoni etc. di sua proprietà.

d) Attacco di tende al balcone del piano superiore

Ogni condomino può attaccare, mediante opere che non pregiudichino la stabilità e che non provochino danni e non richiedano rappezzi dell'intonaco esterno, le proprie tende alla base del balcone del piano superiore.

La qualità, le caratteristiche ed il colore delle tende, per uniformità, dovranno essere stabilite dall'amministratore, sentito il parere della Ditta Costruttrice.

e) Obblighi particolari del Condomino

Il Condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà.

In caso di trasferimento di proprietà egli è tenuto:

- a comunicare all'Amministratore le generalità e l'indirizzo del nuovo proprietario;
- a fare accettare al nuovo proprietario il contenuto del presente Regolamento, che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo comproprietario l'eventuale sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per spese straordinarie e per ammortamento dell'impianto di riscaldamento o ascensore;
- a determinare, d'accordo con gli altri interessati, conformemente a quanto già disposto al precedente articolo 7 le quote di valore e di contributi spettanti ad ogni parte distintamente assegnata in caso di frazionamento della proprietà.

In caso di trasloco dal o nel proprio appartamento è tenuto a comunicare o a far comunicare dal proprio inquilino all'amministratore la data e le ore del trasloco con l'anticipo di almeno tre giorni affinché l'amministratore possa controllare che il trasloco venga effettuato senza danneggiamento alle proprietà comuni o di singoli condomini.

Per le infrazioni al presente regolamento di Condominio, l'Amministratore può applicare la sanzione pecuniaria di Euro 50,00 aumentabile sino a Euro 100,00, nei casi di maggiore gravità senza pregiudizio per le eventuali maggiori responsabilità del trasgressore. Le multe suddette dovranno essere pagate entro 10 giorni dalla comunicazione.

Domicilio-Notificazione

Art. 19) Ai fini di ogni comunicazione inerente il condominio e la sua amministrazione i condomini eleggono domicilio presso lo stabile del Condominio sito in ... Via ...

Clausola compromissoria

Art. 20) Tutte le controversie che potranno sorgere tra i condomini, tra questi e l'amministratore e tra i condomini e il Condominio, ivi comprese le controversie previste dall'articolo 1137 c.c., saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di ... ove ha sede il condominio.

Rinvio

Art. 21) Per tutto quanto non dispone diversamente il presente Regolamento saranno applicate le norme del Codice Civile e delle leggi speciali vigenti in materia.

... (si allegano le tabelle)

► **REGOLAMENTO CONDOMINIALE APPROVATO DALLA MAGGIORANZA**

Disposizioni Generali

Art. 1) Formano oggetto del presente regolamento di condominio lo stabile in ... nonché il terreno sul quale il fabbricato è eretto.

Art. 2) Ciascun condomino si obbliga, così in via reale per la porzione acquistata, come in via personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi, successori ed aventi causa in via fra tutti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che nell'interesse comune venissero applicati dall'amministratore in seguito a deliberazione legale dell'assemblea dei condomini, fermi tutti i diritti e gli obblighi di ciascun acquirente in base al titolo di acquisto.

Parti comuni

Art. 3) Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni:

- a) il terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, i montacarichi e, in genere, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- b) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere-custode, quelli per il riscaldamento e per gli altri servizi in comune;
- c) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, i tubi di scarico delle acque piovane, delle colature e delle materie di rifiuto, le canne fumarie, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili.

Tali disposizioni si applicano quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita od al presente regolamento.

Diritti ed obblighi dei partecipanti sulle cose comuni

Art. 4) Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate nell'articolo precedente è proporzionato al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, a sua volta espresso in millesimi nella tabella allegata.

Art. 5) Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo nelle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi comuni.

Art. 6) Le parti comuni dell'edificio non sono suscettibili di divisione.

Art. 7) È vietato ai singoli condomini:

- a) ogni uso o godimento che possa arrecare pericolo o danno all'edificio in genere ed agli altri condomini;

-
-
- b) occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, per qualunque uso e scopo che non siano di interesse comune le scale e rampe di accesso, le piattaforme mobili, i montacarichi, i locali, vani, corridoi e spazi condominiali;
 - c) eseguire modifiche, innovazioni od opere, anche nell'interno dei locali, senza la preventiva autorizzazione dell'amministratore il quale dovrà prima accertare, occorrendo anche a mezzo di tecnici ed a spese del richiedente, che nessun pregiudizio o lesione deriverà con l'esecuzione dell'opera alle parti comuni dell'edificio ed ai diritti degli altri condomini, fermo restando che per quanto riguarda modifiche, innovazioni ed opere, che abbiano comunque attinenza con l'estetica, la struttura organica, la stabilità, la sicurezza e l'aspetto esterno dell'immobile è prescritta la preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini ai sensi dell'articolo 1120, Codice civile;
 - d) introdurre e collocare nell'edificio cose o veicoli che per loro natura, dimensione e peso possono compromettere la stabilità delle strutture murarie, degli ascensori, piattaforme mobili, montacarichi, pavimentazioni o comunque possono arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni.

Art. 8) È obbligo di ogni singolo condomino:

- I) provvedere ad eseguire nei locali o nei posto macchina di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni alle parti comuni ed alle proprietà degli altri condomini;
- II) comunicare tempestivamente all'amministratore:
 - a) ogni guasto che si verificasse nei suoi locali; nelle parti comuni in uso e dal quale possa derivare danno alle parti comuni o agli altri condomini, ferma la sua responsabilità per i danni arrecati;
 - b) le generalità ed il domicilio del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di vendita nel caso di alienazione di tutto o parte della sua proprietà;
 - c) le generalità dell'inquilino nel caso di locazione del locale, del posto macchina o di una porzione, fermo restando il divieto all'inquilino stesso di sublocare e la responsabilità del proprietario per l'osservanza da parte dell'inquilino delle norme del presente regolamento.

Art. 9) L'accesso ai cortili, corridoi, scale, rampe, ascensori, piattaforme mobili, montacarichi e vani comuni con automezzi è consentito solamente ai proprietari o inquilini delle unità immobiliari. La sosta è consentita soltanto per le operazioni di carico e scarico ed alle correnti necessità.

Organi del condominio

Art. 10) Sono organi del condominio l'assemblea dei condomini e l'amministratore.

Delle assemblee

Art. 11) L'assemblea è costituita da tutti i condomini. Essa delibera sulle questioni riguardanti la conservazione, l'uso, il miglioramento e la gestione delle aree di proprietà e uso comune, dei relativi manufatti, impianti, apparecchiature; la conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione; l'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condomini; l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; le opere di manutenzione straordinaria, costituendo, obbligatoriamente, un fondo speciale.

L'assemblea decide, inoltre, in merito ai ricorsi dei condomini contro i provvedimenti dell'amministratore del condominio.

Art. 12) L'assemblea è convocata una volta l'anno con lettera raccomandata cui va acclusa copia dell'ordine del giorno e del rendiconto e riparto delle spese sui quali essa dovrà deliberare. La convocazione dovrà essere inviata a ciascun condomino almeno quindici giorni prima della data fissata. In via straordinaria l'assemblea è convocabile dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne riceve richiesta dai condomini che rappresentino almeno un quinto dei millesimi di cui alla tabella allegata.

Art. 13) L'assemblea nomina tra gli intervenuti un presidente ed un segretario.

Art. 14) Ogni condomino, qualora non voglia o non possa intervenire all'assemblea ha il diritto di farsi rappresentare da altra persona che non sia l'amministratore.

Nessuno potrà rappresentare più di cinque condomini oltre se stesso.

Art. 15) Le deliberazioni dell'assemblea prese in conformità del presente regolamento obbligano anche i condomini dissenzienti o non intervenuti, ai quali dovranno essere comunicate.

Art. 16) Delle deliberazioni dell'assemblea è redatto processo verbale. Il verbale deve essere trascritto in apposito registro tenuto dall'amministratore e deve essere sottoscritto dal presidente e dal segretario.

Art. 17) La chiusura dell'esercizio finanziario viene fissata al ... di ogni anno, salva diversa deliberazione dell'assemblea.

Dell'amministratore

Art. 18) L'amministratore è nominato dall'assemblea.

La sua retribuzione è fissata in base alle tariffe professionali determinate dalle organizzazioni sindacali di categoria maggiormente rappresentative.

Se l'amministratore è un condomino interno al condominio non percepirà alcuna retribuzione.

Art. 19) L'amministratore ha le seguenti attribuzioni:

- a) provvede alla esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- b) provvede a raccogliere le offerte per gli eventuali lavori e compilare il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, il progetto di ripartizione delle stesse tra i condomini, il rendiconto della gestione dell'anno precedente e li sottopone all'approvazione dell'assemblea;
- c) riscuote le quote di spettanza dei singoli condomini e provvede ai pagamenti relativi ai vari fornitori o enti;
- d) riscuote i contributi e le indennità di assicurazione e assolve le obbligazioni condominiali alle rispettive scadenze;
- e) stabilisce il regolamento interno per le modalità d'uso e di esercizio degli enti comuni, fissandone gli orari e quanto altro sia ritenuto necessario;
- f) assume, sorveglia, licenzia il personale addetto alla pulizia, ordina le opere urgenti e necessarie di manutenzione straordinaria delle aree e degli impianti, manufatti ed attrezzature, con l'obbligo di riferirne alla prima riunione dell'assemblea; accoglie i reclami dei condomini riferentesi all'uso delle cose comuni e li comunica agli altri condomini riuniti alla prima riunione dell'assemblea;
- g) ha la rappresentanza legale del condominio;