



## Regolamento Tipo

Qui di seguito riportiamo un fac-simile di un regolamento tipo, il nostro Studio è in grado di sviluppare regolamenti adatti a tutte le problematiche relative al vostro condominio.

Non a caso per ogni edificio esistono differenti problematiche, ecco perché il regolamento di ogni edificio deve essere appropriato e a misura di quelle che sono le esigenze di tutti i componenti dell'edificio.

---

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE DI VIA \_\_\_\_\_

#### 1) Oggetto

Il presente Regolamento, disciplina i rapporti del Condominio sito in \_\_\_\_\_, costituito da: \_\_\_ corpi di fabbrica e cortili interni con annessi box, eretti sull'area distinta nel Catasto Edilizio Urbano di \_\_\_\_\_, foglio, mappali \_\_\_\_\_: un corpo di fabbrica (come da planimetria/e allegata/e n. \_\_\_\_\_) destinato ad uso abitazione e/o uffici, che si eleva \_\_\_ piani fuori terra (T/R, 1°, 2°, [3°, 4°, 5°]ecc) oltre ad un piano cantinato; cortile interno con posti macchina numerati e dei garage coperti (come da planimetria allegata n. \_\_\_\_\_)

#### 2) Proprietà comuni

Si dichiarano e si riconoscono di proprietà ad uso comune pro indiviso fra i Condomini, nelle porzioni a loro spettanti a norma dell'art.3:

- a) l'area su cui insistono gli edifici ed i corpi box;
- b) le aree cortilizie comprese tra gli stabili, nonché i manufatti e gli impianti di ragione comune entro di essa installati o installandi;
- c) le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi, il tetto di ciascuno stabile;
- d) l'andito d'accesso pedonale, il vano scala, il vano ascensore dell'impianto dal momento della sua installazione, i ripiani, i pianerottoli, i passaggi alle cantine e magazzini al piano sotterraneo del corpo di fabbrica lato \_\_\_\_\_;
- e) al piano sotterraneo dello stabile lato \_\_\_\_\_: i locali non di proprietà esclusiva evidenziati nella allegata planimetria con puntinatura, quali quelli occupati dall'impianto di riscaldamento dall'impianto dell'ascensore, e dai vani ospitanti il contatore e le scatole dell'AEM, il contatore dell'acqua potabile; e \_\_\_\_\_
- f) i servizi e gli impianti di acqua, gas, energia elettrica, telefono, fino ai contatori dei singoli utenti e fino alle diramazioni alle singole unità immobiliari, le condotte orizzontali e verticali di scarico delle acque bianche e nere; l'impianto di riscaldamento fino alle diramazioni alle singole unità immobiliari; [l'installando l'impianto ascensore in ogni sua parte fissa e mobile [dal momento della sua entrata in funzione];
- g) le canne fumarie e di aspirazione, compresi i portelli di ispezione, i comignoli, etc.;
- h) le porzioni del cortile marcate per il posteggio di automezzi, anche ove di talune sia consentito l'uso esclusivo;

i) in generale le parti dell'edificio e le opere, installazioni, impianti, manufatti che sono indispensabili all'uso ed alla conservazione dell'immobile.

### 3) Valori delle quote dei singoli Condomini

A tutti gli effetti di legge le quote di comproprietà di ciascun Condomino sulle parti comuni (proporzionate al valore delle parti di proprietà individuale), espresse in millesimi, sono stabilite come indicato nell'art. 9 in base alle allegate Tabelle n°1 e n°2.

Nello stesso articolo 9 sono indicate la ripartizione delle spese per la gestione dell'impianto di riscaldamento e la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie dell'ascensore in funzione di specifiche ripartizioni millesimali come alle allegate Tabelle n°3 e n°4.

### 4) Uso delle proprietà comuni

Le parti comuni non possono normalmente essere occupate od ingombrate dai singoli Condomini neppure temporaneamente e con opere di carattere provvisorio; i cortili dovranno essere tenuti sgombri e riservati al servizio dei Condomini; in deroga a quanto sopra, l'eventuale utilizzo per singoli Condomini è riservato al caso di lavori di ripristino da eseguire nei singoli appartamenti e previo benestare dell'Amministratore che deve constatare tale necessità. I condomini o loro inquilini hanno diritto di parcheggiare un autoveicolo a testa nel posto macchina numerato loro assegnato situato nell'area del cortile. Detto diritto è strettamente personale e non trasferibile né agli eventuali eredi né a terzi.

Il Condominio potrà affittare uno o più posti macchina non richiesti da condomini o loro inquilini nei cortili condominiali.

### 5) Domicilio - notificazione

Per ogni effetto legale e contrattuale, il domicilio di ciascun Condomino si intende eletto nel rispettivo appartamento, ritenendosi tale elezione efficace anche per il caso in cui il proprietario abbia cessato di abitarvi, nel qual caso egli sarà peraltro tenuto a darne comunicazione entro dieci giorni all'Amministratore, indicando il suo nuovo ed effettivo domicilio. Ove si tratti di persona giuridica il domicilio sarà peraltro la sua sede legale.

Il Condomino subentrante nella proprietà è tenuto a comunicare immediatamente e per iscritto all'Amministratore le proprie generalità.

### 6) Destinazione ed uso dei locali di proprietà esclusiva

I Condomini non possono destinare, né lasciar destinare, i locali di loro proprietà ad uso di pensione, locanda, scuola (anche di canto o musica), asilo d'infanzia, sala da ballo, istituto di esercizi fisici (palestre e simili), case ed istituti di cura, né farne comunque uso diverso da quello consentito dal presente Regolamento oppure uso contrario alla tranquillità, alla decenza, all'igiene, al decoro degli edifici.

Le cantine non possono essere utilizzate come depositi di materiali nocivi o pericolosi né come laboratori. Le cantine non possono essere utilizzate come dimora di persone, né stabile né occasionale.

Nel caso che i locali rimangano per qualche tempo disabitati, i proprietari od i locatari devono provvedere preventivamente alla chiusura delle prese dell'acqua, del gas e dell'elettricità e sono tenuti ad indicare per iscritto all'Amministratore il recapito in Milano del detentore delle chiavi per l'eventuale necessità di accedere ai locali.

## 7) Modificazioni interne dei locali

Ogni Condomino è tenuto ad eseguire a sue spese tutte le riparazioni attinenti alla sua proprietà, la cui omissione possa arrecare danno agli altri Condomini o comunque compromettere la stabilità e il decoro dell'edificio.

Ogni Condomino è tenuto ad informare l'Amministratore prima di apportare modifiche ai propri locali. Qualsiasi modificazione interna che interessi le strutture e gli impianti di proprietà comune non può essere eseguita senza la preventiva approvazione dell'Amministratore e dell'Assemblea nei casi dovuti. In caso di infrazione alle norme di cui sopra l'Assemblea dei Condomini potrà costringere il contravventore al ripristino dei locali o all'eventuale risarcimento dei danni.

In deroga a quanto sopra i soli Condomini delle unità situate all'ultimo piano (5°) del corpo di fabbrica \_\_\_ lato \_\_\_, contraddistinte nelle allegate planimetrie e tabelle con i numeri di riferimento \_\_\_ e \_\_\_, hanno diritto di eseguire lavori di \_\_\_\_\_ delle aree indicate con i numeri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, allo stato attuale sottotetti non abitabili, in terrazze praticabili, previo ottenimento di regolari permessi autorizzativi, mediante semplice comunicazione all'Amministratore. In caso di riunione di più unità, i Proprietari sono fin d'ora autorizzati a \_\_\_\_\_

## 8) Divieti

E' vietato ai Condomini ed ai loro eventuali inquilini, affittuari o sub affittuari:

a) far uso della propria unità immobiliare in modo che possa derivarne nocimento o danno, ovvero semplicemente pericolo di guasti, allo stabile o agli abitanti dello stesso;

b) svolgere attività che per rumori, esalazioni o simili eccedono la normale tollerabilità; nei laboratori e magazzini dei corpi interni è vietata ogni attività dalle ore 22.00 di ogni giorno alle ore 8.00 del giorno successivo; le operazioni di carico e scarico, movimento merci o altra attività che preveda l'utilizzo del cortile con mezzi per lo svolgimento delle attività legate all'uso dei laboratori e magazzini dei corpi interni dovranno essere svolte dalle ore 8.00 alle ore 20.00 dei soli giorni feriali, con mezzi muniti di ruote gommate non piene;

c) apporre targhe, che non siano approvate dall'Amministrazione oppure porre sui davanzali delle finestre o sui parapetti dei balconi gabbie, recipienti, case etc. che deturpino l'aspetto dell'edificio;

d) occupare in qualsiasi modo locali, aree, spazi di interesse comune, salvo quanto regolato all'art. 4 ;

e) permanere sulle scale, nell'androne o sulla soglia dell'ingresso dello stabile o depositarvi biciclette, materiali ingombranti, etc.;

f) scuotere o battere dalle finestre o sui ripiani delle scale tappeti, coperte, lenzuola, materassi, cuscini ed oggetti di vestiario; tale operazione è permessa solo sui balconi dalle ore 8 alle ore 9;

g) gettare nei vasi igienici e negli acquai materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico;

h) gettare immondizie od altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada e nelle altre adiacenze;

i) infiggere all'esterno dei locali paletti o ferri di sostegno, tende, ganci;

j) mettere tende o tendaggi diversi da quelli che all'uopo i Condomini stabiliranno come tipo e colore in regolare Assemblea; k) tenere animali che possono recare danno e disturbo agli altri Condomini;

l) recare disturbo ai Condomini confinanti con schiamazzi, canti, suoni, danze od altro, far funzionare apparecchi radio, di riproduzione suoni, televisori ad alta tonalità, con la precisione che dopo le ore 22 suoni e canti sono proibiti;

m) sovraccaricare oltre misura i pavimenti dei propri alloggi, terrazzi e balconi;

n) eseguire scavi di qualunque genere nel sottosuolo degli edifici, anche se essi non arrechino danni agli altri Condomini e alle murature portanti.

## 9) Ripartizione delle spese

### Ripartizione delle spese comuni

Sono ripartite fra tutti i Condomini, in ragione delle rispettive quote millesimali indicate nella allegata Tabella n°1, le spese per la prestazione di servizi nell'interesse comune come l'emolumento all'Amministratore, l'assicurazione degli stabili per l'incendio e R.C., l'illuminazione dei locali e spazi comuni, le spese per trasporto immondizia e fognatura, le spese per innovazioni deliberate dall'Assemblea dei Condomini, ed in genere di tutte le spese di carattere generale; sono ugualmente ripartite fra tutti i Condomini le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria anche se riguardanti opere che interessano uno solo dei fabbricati, o una sola parte del fabbricato [salvo per le spese delle scale che sono ripartite fra i Condomini del corpo servito in ragione delle quote millesimali indicate nella allegata Tabella n°2]. Per il riscaldamento e l'ascensore valgono le norme che seguono:

### Ripartizioni delle spese di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è bene comune dei Condomini pro - indiviso. Le spese straordinarie e di ricostruzione dell'impianto comune vanno suddivise fra tutti i partecipanti in base al valore espresso in millesimi della proprietà di ciascun Condomino. Le spese relative all'uso, all'esercizio, ed alla ordinaria manutenzione e riparazione dell'impianto comune, vanno ripartite in base alla cubatura delle singole proprietà riscaldate, come indicato nella allegata Tabella n° \_\_\_\_\_.

### Ripartizione delle spese di ascensore

L'impianto di ascensore è cosa comune ai Condomini del corpo di fabbrica \_\_\_\_\_ ed appartiene loro pro - indiviso. I Condomini del piano terreno ed i Condomini proprietari di unità di piano cantinato sono tenuti ugualmente al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto ascensore per effetto dell'incremento di valore generale dello stabile dovuto alla presenza dell'impianto stesso. Le spese per la manutenzione straordinaria dell'ascensore sono ripartite al 50% in base alla proprietà ed al 50% in base ai millesimi di manutenzione ordinaria ascensori, come indicato nella allegata Tabella n° \_\_\_\_\_. Le spese per la manutenzione ordinaria ascensori sono suddivise fra i soli Condomini dei piani superiori, con totale esonero degli altri Condomini, come indicato nella stessa tabella n° \_\_\_\_\_. Ove vi siano vari corpi di fabbrica, potrà essere deliberata una ripartizione diversa per ciascun corpo di fabbrica, quanto a

servizi o parti relative alla stessa.

#### 10) Pagamento

Nessun Condomino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo nelle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose o sui servizi comuni. Contro i Condomini morosi l'Amministratore potrà chiedere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo per il pagamento, nonostante opposizione, dei contributi dovuti e delle spese giudiziali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, primo comma del R.D. 30 marzo 1942 n°318.

I pagamenti eseguiti in ritardo sono soggetti ad una indennità di mora superiore nella misura di 5 punti al tasso ufficiale di sconto in vigore al momento della chiusura del rendiconto, salvo riduzione al massimo interesse consentito dalla disciplina legale, ove esso venga ecceduto

#### 11) Versamento delle spese di gestione

L'esercizio finanziario ha inizio al 1 luglio e si chiude annualmente il 30 giugno. L'Amministratore, trenta giorni prima dell'inizio dell'esercizio annuale, sottopone all'Assemblea il preventivo delle spese di gestione. Per provvedere a dette spese ordinarie è costituito un fondo comune da finanziare mediante versamenti in 4 rate trimestrali: 1° luglio - 1° ottobre - 1° gennaio e 1° aprile.

Il Condominio avrà due conti correnti, uno per le entrate, nel quale dovranno confluire tutte le entrate del Condominio, che sarà alimentato dall'Amministratore con firma congiunta, e del quale potrà essere disposto solo con firma congiunta, dall'Amministratore e dal Presidente o in sua assenza dal Vice Presidente del Consiglio di Condominio; inoltre un conto uscite che sarà alimentato solo dal conto entrate e del quale l'Amministratore disporrà con firma singola.

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria ed altre esigenze speciali prevedibili ed imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva, presso il conto entrate mediante versamenti supplementari, l'entità dei quali non può superare il terzo di quelli ordinari stabiliti per l'esercizio finanziario in corso. L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune. I capitali accantonati nel fondo suddetto devono essere depositati in libretto intestato al Condominio presso un istituto di credito, scelto dall'Assemblea. I prelevamenti dal fondo saranno fatti dall'Amministratore; i prelevamenti dal fondo di riserva saranno fatti dall'Amministratore solo su specifica autorizzazione dell'Assemblea. L'Amministratore può eseguire prelevamenti dal fondo di riserva senza autorizzazione dell'Assemblea solo nell'ipotesi di cui all'art. 1135, ultimo comma del codice civile. I versamenti richiesti dall'Amministratore a norma del presente articolo sono obbligatori per tutti i Condomini.

Chiuso il conto annuale di gestione a norma dell'articolo seguente, la differenza a favore di ogni singolo Comproprietario viene a questi accreditata in conto dell'anticipo spese dovuto per l'esercizio successivo, mentre le eccedenze a carico dovranno essere rimborsate all'Amministratore entro i quindici giorni successivi alla comunicazione del conto.

#### 12) Conto annuale della gestione

I conti di gestione sono tenuti dall'Amministratore: questi compila i consuntivi finali che trasmette in estratto ad ogni singolo Condomino entro tre mesi dalla chiusura della gestione unitamente al conto di conguaglio di cui all'articolo precedente; i conti sono approvati in

Assemblea.

L'Amministratore tiene a disposizione dei Condomini, per ogni eventuale controllo, nei dieci giorni precedenti l'Assemblea ordinaria, i libri, le schede e documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione comparato al preventivo. Le eccezioni e le contestazioni non sospendono i pagamenti richiesti, ma danno semplicemente titolo per l'eventuale restituzione di ciò che venisse riconosciuto al reclamante.

### 13) Designazione e compiti dell'Amministratore - Comitato

L'Amministratore del Condominio è nominato dall'Assemblea a norma dell'art. 1129, comma 2° e 4° del codice civile.

Il suo incarico è retribuito nella misura deliberata dall'Assemblea e da lui accettata.

L'Amministratore ha la facoltà d'ispezionare e far ispezionare, da incaricati di sua fiducia muniti di mandato, l'interno degli appartamenti e delle pertinenze per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni e di fare eseguire i lavori necessari per la manutenzione dello stabile e dei vari impianti e servizi, curando che sia arrecato il minimo disturbo agli utenti dei locali; questi, dal canto loro, non potranno opporsi né sollevare eccezioni.

L'Amministratore è affiancato nelle sue mansioni da un Consiglio di Condominio eletto dall'Assemblea e composto di tre membri che delibera a maggioranza. Il Consiglio ha funzioni di controllo sulla gestione tecnica e amministrativa del Condominio, può porre il veto ad iniziative dell'Amministratore, che andranno in tal caso sottoposte all'Assemblea del Condominio. Il Consiglio nomina un Presidente e un Vice Presidente e può sostituire l'Amministratore per i provvedimenti urgenti in caso di assenza di questi.

L'Amministratore può essere condomino.

Il Presidente del Consiglio d'Amministrazione e l'Amministratore hanno firma congiunta per i depositi sul conto corrente bancario per le entrate e i trasferimenti di fondi dal conto entrate al conto uscite del Condominio. L'Amministratore sottopone al Presidente del Consiglio di Condominio il resoconto delle uscite, ogni volta che richiede un trasferimento dal conto entrate al conto uscite. L'Amministratore ha firma singola per operazioni sul conto corrente "uscite" mediante bonifici bancari e firma congiunta per l'emissione di assegni.

### 14) Rappresentanza

L'Amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti per la tutela dei diritti sulle cose comuni e degli interessi comuni. L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'art. 1131 del codice civile.

### 15) Attribuzioni e convocazione dell'Assemblea

I Condomini si riuniscono in Assemblea per deliberare ai sensi di legge sugli argomenti riguardanti il Condominio e, per quanto occorra, circa le norme interne di gestione dello stabile e dei servizi comuni e per decidere in tutti gli altri casi previsti dal presente regolamento.

L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria ogni anno entro tre mesi dalla fine dell'esercizio finanziario, e in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritiene necessario e

quando ne è fatta richiesta, per iscritto e motivata, dal Consiglio di Condominio da due o più Condomini che rappresentino almeno un sesto dei millesimi dell'edificio.

La convocazione è fatta dall'Amministratore a mezzo di comunicazione scritta, che pervenga a tutti i Condomini, almeno dieci giorni prima della data fissata.

L'avviso di convocazione deve indicare il luogo, il giorno e l'ora della riunione, l'ordine del giorno con le materie da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea e la data di seconda convocazione che dovrà essere fissata in un giorno successivo alla prima ed in ogni caso non oltre cinque giorni dalla medesima.

In caso di omissione o di rifiuto da parte dell'Amministratore di convocare l'Assemblea, questa può essere convocata dal Consiglio di Condominio, con le modalità predette. Ogni Condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione; i Condomini si impegnano a non conferire più di due deleghe alla stessa persona.

In ogni Assemblea si provvede alla nomina di un Presidente o di un Segretario. Per le deliberazioni ogni Condomino, presente o rappresentato ha diritto ad un solo voto il cui valore è proporzionato ai suoi millesimi di proprietà.

I verbali delle Assemblee contengono l'elenco degli intervenuti con l'indicazione del numero dei rispettivi millesimi, la nomina del Presidente e del Segretario, le deliberazioni approvate, sono trascritti in apposito registro e vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore, presso il quale ogni Condomino interessato può prenderne visione in qualsiasi momento.

Il libro dei verbali dell'Assemblea deve essere preventivamente numerato, firmato in ogni singolo foglio dall'Amministratore o da un notaio.

L'Amministratore non può presenziare alle Assemblee munito di deleghe di Condomini.

#### 16) Disposizioni finali

Il presente Regolamento obbliga i proprietari di unità immobiliari del Condominio, per sé, successori e aventi causa, nonché tutti coloro che ne diverranno titolari o abitanti a titolo diverso, in quest'ultimo caso solidalmente con i proprietari dell'unità immobiliare data in godimento. Qualora una singola unità immobiliare, per trasferimento tra vivi o per successione ereditaria, cadesse in proprietà divisa o indivisa di più persone, queste saranno tenute a designare una sola persona come loro comune rappresentante rispetto al Condominio, provvedendosi in mancanza per sorteggio dal Presidente dell'Assemblea.

Il presente Regolamento, in quanto vincolante le singole unità immobiliari dello stabile, deve essere sempre richiamato in ogni contratto di acquisto, di successivo trasferimento e di locazione delle singole unità.

Deve quindi intendersi accettato da ogni acquirente e conduttore, senza eccezioni o modifiche di sorta. Per tutto ciò che non è espressamente previsto o precisato nel presente Regolamento di Condominio valgono le vigenti disposizioni di legge.

#### 17) Riferimento agli allegati

Formano parte integrante e sostanziale del presente Regolamento le Tabelle n° \_\_\_\_\_ e le planimetrie allegate \_\_\_\_\_

Le planimetrie evidenziano le unità con i riferimenti alla Tabelle millesimali e con puntinatura, senza riferimento specifico, le parti comuni.

La Tabella n°1 specifica le quote millesimali di proprietà condominiale per la ripartizione delle spese medesime comuni a tutti i Condomini dei tre corpi di fabbrica;

La Tabella n°2 specifica le quote millesimali per la ripartizione delle spese per la gestione dell'impianto di riscaldamento.

La Tabella n°3 specifica la quote millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto ascensore.

La Tabella n°4 le quote millesimali di proprietà per la ripartizione delle spese pertinenti a ciascun eventuale corpo di fabbrica.

#### 18) Clausola compromissoria per condominio

Tutte le controversie che potranno sorgere tra i condomini, tra uno o più di essi e l'amministratore, ove quest'ultimo abbia aderito alla presente clausola, tra i condomini e il condominio in quanto arbitrabile e tra il condominio in persona dell'amministratore e i fornitori, ove questi abbiano aderito alla presente clausola saranno risolte da un arbitro unico nominato e che opererà in base al Regolamento Arbitrale e al Regolamento Interno, in vigore alla data di deposito della domanda di arbitrato, della Delegazione Italiana e della Corte Arbitrale Europea (facente parte del Centro Europeo di Arbitrato con sede a Strasburgo) che dovrà decidere entro 6 mesi con facoltà di proroga da parte della Corte solo nei casi e nei limiti di cui al proprio regolamento e il cui compenso sarà determinato in base alla tariffa di detta Corte.

Le parti si obbligano ad attenersi al predetto regolamento anche per quanto riguarda la nomina dell'arbitro.

Gli arbitri decideranno secondo diritto.

In ogni contratto di fornitura di beni e servizi da esso stipulato con terzi a nome del condominio, l'Amministratore del condominio avrà l'obbligo di richiedere alla controparte la stipula della clausola compromissoria.