REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (ESEMPIO DA ADATTARE)

Condominio: _____

Condominio e indirizzo	Data dell'assemblea che approva il regolamento
Convocazione (prima o seconda) e verbale n.	Numero dei condomini (il regolamento è previsto quando sono più di dieci; art. 1138, primo comma)
Amministratore (nome e recapiti)	Scale e unità immobiliari dell'edificio
Tabelle millesimali allegate (data di approvazione)	Titolo che disciplina le parti comuni, se diverso dall'art. 1117 (atto di acquisto o convenzione)

Capo I. Uso delle cose comuni (art. 1138, primo comma)

Clausola 1. Le parti comuni sono quelle indicate dall'art. 1117 c.c., se non risulta il contrario dal titolo: _____ (ad esempio scale, androne, cortile, ascensore; elenco del condominio).

Clausola 2. Ciascun condomino usa le parti comuni in modo da non impedire agli altri di goderne: _____ (regole su cortile, locali comuni, ascensore, lavanderia, biciclette).

Clausola 3. L'amministratore disciplina 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 condomini (art. 1130, n. 2, c.c.).

Clausola 4. Orari di accesso o di utilizzo delle parti comuni: _____.

Capo II. Decoro dell'edificio (art. 1138, primo comma)

Clausola 5. Sono vietate le innovazioni che alterano il decoro architettonico dell'edificio, che pregiudicano la stabilità o la sicurezza del fabbricato o che rendono talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120, quarto comma, c.c.).

Clausola 6. Chi intende eseguire opere nella propria unità ne dà preventiva notizia all'amministratore, che ne riferisce all'assemblea (art. 1122, secondo comma, c.c.).

Clausola 7. Per tende, impianti di climatizzazione, targhe e altre modifiche visibili dall'esterno il condominio sceglie: _____ (colore, posizione, comunicazione preventiva).

Capo III. Animali domestici

Clausola 8. Il regolamento non vieta di possedere o detenere animali domestici (art. 1138, quinto comma, c.c.).

Clausola 9. Regole per l'uso delle parti comuni da parte degli animali, senza vietarne il possesso o la detenzione: _____ (ad esempio pulizia delle parti comuni).

Capo IV. Orari del silenzio

Clausola 10. I condòmini e gli occupanti evitano rumori che disturbino il riposo altrui nei seguenti orari: dalle ____ alle ____ e dalle ____ alle ____ (orari scelti dall'assemblea; per le regole sull'uso delle singole unità vedi i punti da controllare con il professionista).

Clausola 11. Per i lavori rumorosi nelle unità, l'avviso agli altri condomini è dato con ____ giorni di anticipo e i lavori si svolgono negli orari seguenti: _____ (scelta del condominio).

Clausola 12. Restano ferme le norme sulle immissioni (art. 844 c.c.).

Capo V. Ripartizione delle spese (art. 1138, primo comma)

Clausola 13. Le spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione (art. 1123, primo comma, c.c.).

Clausola 14. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. Se un edificio ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese di manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità (art. 1123, secondo e terzo comma, c.c.).

Clausola 15. Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono, con il criterio dell'art. 1124 c.c.

Clausola 16. Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi nella tabella allegata (Allegato A), ove non precisato dal titolo (art. 68 disp. att.).

Clausola 17. Il condomino 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 (art. 1118, terzo comma, c.c.).

Capo VI. Amministrazione

Clausola 18. L'amministratore esegue le deliberazioni dell'assemblea, la convoca annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale e cura l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, n. 1, c.c.).

Clausola 19. L'assemblea è convocata e delibera nei modi previsti dal codice civile e dalle disposizioni per l'attuazione; il regolamento non deroga agli artt. 63, 66, 67 e 69 disp. att. (art. 72 disp. att.).

Clausola 20. Il regolamento non può menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e non può derogare alle disposizioni degli artt. 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 c.c. (art. 1138, quarto comma, c.c.).

Clausola 21. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la revisione del regolamento (art. 1138, secondo comma, c.c.).

Sanzioni per le infrazioni (clausola facoltativa: cancella il blocco se il condominio non la adotta)

☐ Per le infrazioni al regolamento è stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo comma (art. 70 disp. att.).

☐ Nessuna sanzione prevista.

Approvazione, allegati e impugnazione

Clausola 22. Il regolamento è approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) ed è allegato al registro dei verbali delle assemblee (art. 1138, terzo comma, e art. 1130, n. 7, c.c.).

Clausola 23. Allegato A: tabelle millesimali. Allegato B (facoltativo): _____.

Clausola 24. Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare il regolamento entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato; per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione (art. 1138, terzo comma, e art. 1107 c.c.). Comunicato agli assenti il _____ con il mezzo seguente: _____.

Voti sull'approvazione del regolamento (art. 1136, secondo comma)

Voto	Numero dei condomini	Millesimi
Favorevoli		
Contrari		
Astenuti		
Assenti		

Il presidente dell'assemblea

_____

Luogo, data, firma

L'amministratore (per l'allegazione al registro dei verbali)

_____

Luogo, data, firma

Il fac simile è una bozza e non una consulenza legale. Non è un modulo ufficiale: nel testo del codice civile che abbiamo letto non c'è nessun modello di regolamento né un elenco di clausole oltre ai quattro temi dell'art. 1138. Orari, regole su animali e parti comuni sono scelte del condominio da adattare. Fallo rivedere dal tuo amministratore o da un avvocato prima di usarlo. Le firme in calce sono una prassi: il codice non dice chi firma.