



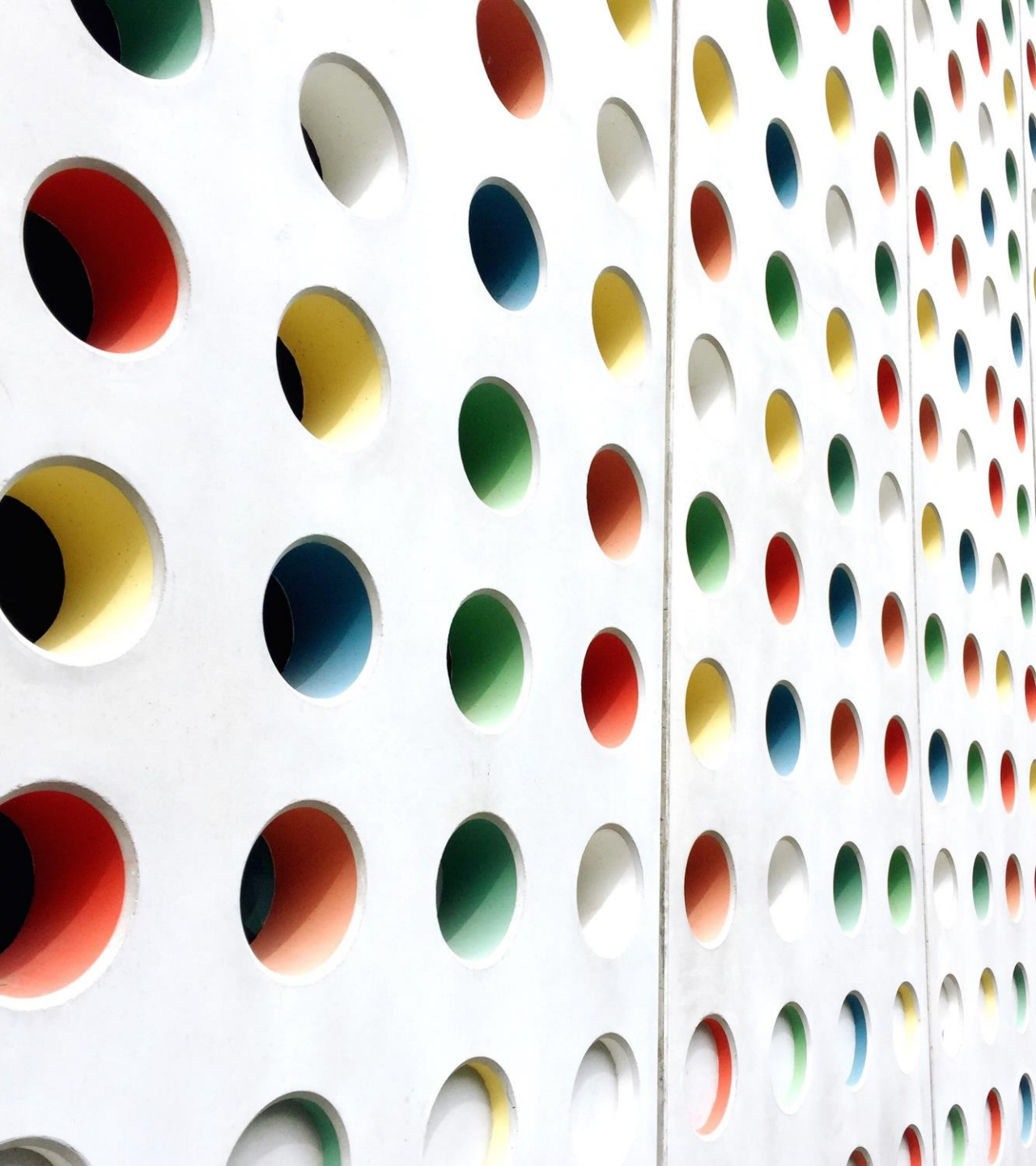
Studioaqua.eu
Trasparenti per natura
Amministrazioni condominiali

Regolamento Condominiale

LIBERA ACCADEMIA

PIEVE EMANUELE

01/12/2022



Studioaqua.eu
Trasparenti per natura
Amministrazioni condominiali

L'assemblea di Condominio

PRESENTAZIONE SCARICABILE DA WEB:
[HTTPS://WWW.STUDIOAQUA.EU/FORMAZIONE-CONDÒMINI](https://www.studioaqua.eu/formazione-condomini)





Obiettivo:



FORNIRE ELEMENTI
PER CONSENTIRE UNA
PARTECIPAZIONE

ATTIVA E
COSTRUTTIVA.

Il Regolamento condominiale



L'adozione di un regolamento è **obbligatoria** se il numero dei condomini è superiore a 10; tuttavia la legge nell'imporre questo obbligo **non stabilisce una sanzione** per la sua mancata esecuzione e pertanto, in assenza di un regolamento, anche se obbligatorio, i rapporti tra i condomini saranno regolati dalle norme che disciplinano in generale l'uso delle cose comuni.

Il Regolamento condominiale



E' l'atto con il quale il **Condominio** detta le **regole** relative all'amministrazione, all'uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese e ai diritti e agli obblighi di ciascun **Condomino** sulle parti comuni.

Il Regolamento ordinario



Il **regolamento ordinario** è l'atto tramite il quale il condominio detta le regole per disciplinare:

- l'uso delle cose comuni
- la ripartizione delle spese
- i modi di tutela del decoro dell'edificio
- l'amministrazione
- i diritti e gli obblighi di ciascun condòmino sulle cose comuni.

Adozione regolamento ordinario



L'adozione del regolamento ordinario.

Il regolamento viene adottato dall'assemblea anche su iniziativa di uno solo dei condomini. L'approvazione del regolamento si effettua con una normale **delibera assembleare** che deve però deve essere approvata dalla **maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio**.

Ovviamente i condomini che non concordano con la delibera o che si sono astenuti o che erano assenti potranno proporre l'impugnazione secondo le regole ordinarie che regolano

Il Regolamento Contrattuale



Si parla di **regolamento contrattuale** (in contrapposizione al regolamento ordinario per indicare un regolamento condominiale che

- limita i diritti che i singoli condomini hanno sulle rispettive proprietà individuali o sulle parti comuni.
- amplia i poteri di uno o più condomini.
- attribuisce maggiori diritti a uno o più condomini.



Il Regolamento Contrattuale



A differenza del c.d. **regolamento ordinario** (che si approva a maggioranza) il regolamento contrattuale deve essere approvato all'unanimità. Non è però sufficiente l'unanimità dei partecipanti all'assemblea, ma è richiesto l'accordo di tutti i condomini.

Il regolamento contrattuale, inoltre,

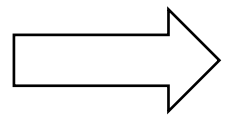
- deve sempre risultare da un **atto scritto**
- deve sempre essere allegato ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari ed accettato dagli acquirenti.

Il Regolamento ed il codice civile



L'assemblea non può però approvare un regolamento che contrasti con le norme del codice civile che:

- stabiliscono il divieto per ciascun condomino di rinunciare ai diritti sulle cose comuni.
- stabiliscono l'indivisibilità delle parti comuni.
- regolano le innovazioni.
- regolano la nomina e la revoca dell'amministratore.



Il Regolamento ed il codice civile



- individuano gli obblighi e le attribuzioni dell'amministratore.
- regolano i casi di dissenso dei condomini rispetto alle liti giudiziarie.
- disciplinano la costituzione dell'assemblea e le deliberazioni.
- regolano l'impugnazione delle delibere dell'assemblea.

Se vi è contrasto tra queste norme e quelle contenute nel regolamento prevale la disposizione di legge.

Il Regolamento ed il codice civile



Il regolamento, infine, non può

- comprimere i diritti di ciascun condomino che risultano dagli atti di acquisto o da altre convenzioni
- vietare di **possedere o detenere animali domestici.**



Modifiche



Nel caso del **regolamento ordinario** la legge dispone che ciascun condomino può assumere l'iniziativa per la revisione del regolamento.

In questo caso la parola passerà all'assemblea condominiale che potrà deliberare la modifica con la stessa maggioranza prevista per l'approvazione del regolamento, ovvero la maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresenta almeno la metà del valore dell'edificio.

Nel caso di **regolamento contrattuale**, invece, sarà sempre necessaria l'unanimità dei condomini.



Controversie



Se uno dei condomini, proprietario di una delle unità immobiliari, non rispetta il regolamento o le altre regole condominiali stabilite dalla legge, contro di lui ha il dovere di agire l'amministratore.

Controversie



L'amministratore può sanzionare il condòmino solo se questo è esplicitamente previsto dal regolamento.

Tuttavia se con il proprio comportamento il condòmino crea danni con onere a carico del condòminio, possono essergli addebitati i relativi costi.

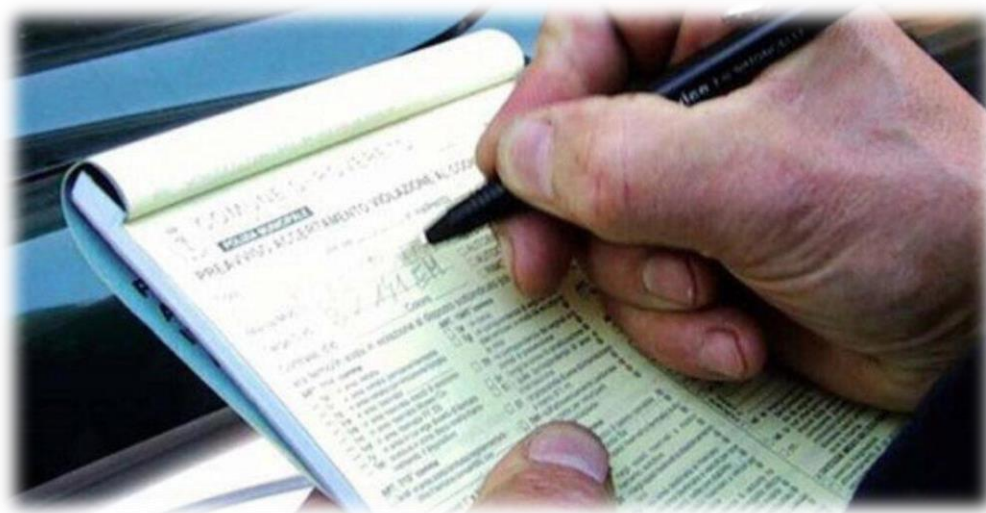
Comportamenti sanzionabili



- Utilizzo dell'ascensore per trasportare oggetti pesanti.
- Parcheggio l'auto al posto degli altri condomini nonostante i posti assegnati;
- Parcheggio dello scooter nell'androne,
- Impedimento accesso a parti comuni o utilizzo per scopi non consentiti.



Controversie



Le multe possono arrivare a non oltre **200 euro** e, in caso di recidiva, fino a 800 euro.

La somma deve essere devoluta al fondo per le spese ordinarie del condominio. È tuttavia sempre l'amministratore il soggetto delegato ad applicare tali sanzioni.



Interferenza con proprietà privata



Se però il comportamento del condomino molesto va a interferire contro la **proprietà privata di un altro condomino**, è solo il titolare di quest'ultima che può agire, non avendo l'amministratore alcun potere in merito.

- un condomino che faccia rumore la notte, impedendo al vicino di dormire;
- per non aver riparato una tubatura, abbia determinato una serie di infiltrazioni nell'appartamento del piano di sotto;
- lascia l'auto col motore acceso sotto la finestra del condomino del primo piano, facendo così entrare lo scarico in casa altrui.

Se è l'inquilino a non rispettare il regolamento



Il conduttore, oltre al pagamento del canone pattuito, deve rispettare il regolamento di condominio.

Per le sue violazioni è innanzitutto responsabile lui stesso, in prima persona. Tuttavia il locatore che, informato dei fatti, non si attivi per far cessare le condotte illecite può essere ritenuto corresponsabile.



Modifica dei millesimi



Approvazione e modifica delle tabelle millesimali

La possibilità di modifica o rettifica delle tabelle millesimali è prevista dall'art. 69 disp. att. del c.c., che richiede di regola l'unanimità per quanto riguarda le tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

In realtà, la stessa norma annovera due casi in cui è sufficiente la maggioranza di cui al citato [art. 1136 c.c.](#) per modificare o rettificare le tabelle millesimali.



Modifica dei millesimi



Nel caso in cui risulti che le tabelle sono conseguenza di un errore

Nel caso in cui, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Da che ora si possono fare i lavori in condominio?



Per qualsiasi tipo di lavoro in un condominio, in linea generale, l'orario in cui si può operare è **dalle 8 alle 13 e dalle 16 alle 20**. Questi orari, sempre in linea generale, sono comunque vietati la domenica ed i giorni festivi.

Nel caso di un condomino che debba per forza effettuare i lavori durante il week-end, vige la regola del **buon senso** ovvero utilizzare comunque gli orari previsti e, magari, avvertire i vicini dei probabili disturbi.

La legge, però, lascia libero arbitrio ai singoli regolamenti di condominio che, dunque, potrebbero cambiare - anche di poco - gli orari validi per la linea generale.

Da che ora si possono fare i lavori in condominio?



E nei condomini sotto le 10 unità abitative? I piccoli condomini, ovvero al di sotto delle 10 unità abitative che quindi non hanno bisogno di un regolamento di condominio, si rifanno alle leggi comunali. Queste normative, in genere, impongono il silenzio dalle 22 alle 7 e dalle 14 alle 16. I lavori, dunque, potranno essere eseguiti **dalle 7 alle 14 e dalle 16 alle 22** andando ad allungare, anche di molto, gli orari validi per la linea generale.

Morosità



In caso di morosità di un condomino, il nuovo articolo 63 disp. att. c.c. così come modificato dalla riforma del condominio, sancisce un vincolo di solidarietà tra i condomini. Ciò significa che se uno di essi risulta moroso, il creditore potrà esigere il pagamento dagli altri anche se sono in regola con i versamenti.

Morosità



l'amministratore di condominio è **obbligato ad agire** contro i condomini morosi per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.



Morosità



Solo l'assemblea, con apposita deliberazione, può esonerare l'amministratore dall'attività di riscossione. Fuori da questa ipotesi, il recupero dei crediti rientra **tra i principali compiti dell'amministratore** di condominio.

L'amministratore deve quindi agire **entro sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. Il termine semestrale decorre non dall'approvazione del rendiconto, bensì **dalla chiusura della gestione**.

Morosità



A fronte dell'inerzia dell'amministratore, al singolo condomino non resterebbe che reagire chiedendo la revoca dell'amministratore inadempiente e la nomina di **un nuovo amministratore**.

Oltre alla revoca, i condomini potranno chiedere il **risarcimento del danno** eventualmente subito a causa dell'inadempimento contrattuale dell'amministratore che non si attiva per il recupero degli oneri nei confronti degli oneri morosi.

Morosità



L'amministratore può **agire contro** la morosità dei **condòmini** chiedendo al giudice l'emissione di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Piano di rientro



Un piano di rientro è un accordo tra il Condominio e il debitore che prevede la rateizzazione del debito accumulato: la somma inizialmente dovuta verrà saldata a rate, quindi in modo dilazionato, entro una certa data.

Morosità Proprietario



Morosità Conduttore



Morosità ENTE

