

**CAPO I**  
**DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE**  
**ED ELEMENTI COMUNI**

**Art. 1**

Le norme contenute nel presente Regolamento disciplinano il Condominio degli alloggi facenti parte dell'edificio sito in .....  
.....  
.....  
soggetti all'assegnazione ed al trasferimento in proprietà immediata con pagamento rateale e garanzia ipotecaria o in proprietà immediata con pagamento in una unica soluzione ai sensi di Legge.

**Art. 2**

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio, le parti indicate nell'art. 1117 del Codice Civile e quant'altro serve all'uso ed al godimento comuni, salvo quanto stabilito dal titolo di proprietà.

**Art. 3**

A tutti gli effetti i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini sono espressi nella tabella (allegato A) il cui totale mille rappresenta il valore dell'intero edificio.  
I valori proporzionali predetti possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, quando risulta che sono conseguenza di un errore o quando per le mutate condizioni di una parte dello stabile è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

**Art. 4**

Ciascun condomino è obbligato a notificare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio, intendendosi, in difetto, domiciliato nell'appartamento di sua proprietà.

**Art. 5**

I condomini non possono occupare i locali e gli spazi di proprietà di uso comune con costruzioni od altro anche se di carattere provvisorio, a meno che non si debbano eseguire lavori riguardanti gli appartamenti e i locali di loro proprietà esclusiva, nel qual caso la occupazione, previ accordi con l'Amministratore, deve essere limitata al tempo ed allo spazio strettamente necessari e non deve impedire l'uso dei detti locali e spazi da parte di altri condomini.

**Art. 6**

I condomini non possono apportare innovazioni, né modificazioni alle cose comuni, anche se dirette al miglioramento ed all'uso più comodo ed al maggior rendimento di esse, se non previa deliberazione dell'Assemblea dei condomini approvata con numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio e i due terzi del valore dell'edificio a sensi dell'articolo 1136 del Codice Civile - V Comma.  
L'infrazione di questo divieto comporta l'obbligo di riduzione in pristino delle cose modificate e del risarcimento dei danni.  
Qualora le innovazioni o modificazioni come sopra approvate importino una spesa molto gravosa o abbiano carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consistano in opere di possibile utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non é possibile, l'innovazione non é consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che la ha deliberata non intenda sopportare integralmente la spesa.  
I condomini, i loro eredi o aventi causa, possono in qualunque momento partecipare ai vantaggi della innovazione o modificazione suscettibili di utilizzazione separata, contribuendo nella spesa di esecuzione e di manutenzione delle opere nella misura del beneficio che ne ricevono a termini dell'art. 1123 del Codice Civile.  
I condomini non possono, altresì, effettuare modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato e tanto meno mutare la destinazione data dall'Azienda alle aree comuni di pertinenza del fabbricato se non previa

deliberazione dell'Assemblea dei condomini approvata con voto unanime dei partecipanti al Condominio e nel rispetto delle norme e regolamenti edilizi vigenti.

Analogamente la destinazione delle aree comuni, nel caso dette aree fossero pertinenza di più fabbricati non può essere mutata se non previa deliberazione dell'Assemblea dei condomini dei diversi fabbricati interessati approvato con voto unanime degli aventi diritto.

#### **Art. 7**

Gli appartamenti dei condomini debbono essere esclusivamente destinati ad uso abitazione civile in tutti i piani. E' fatto divieto ai condomini di adibire in tutto o in parte gli appartamenti a negozio, emporio commerciale, laboratorio anche di carattere artigianale, pensioni, camere d'affitto, scuole anche di canto o musica, sale di ritrovo di ballo, agenzie di affari o deposito di merci, ambulanze cliniche, Istituti di cura e comunque farne uso contrario o incompatibile con il decoro, la tranquillità e la destinazione del fabbricato.

#### **Art. 8**

Non si possono mettere targhe o insegne pubblicitarie nelle facciate, nei vani comuni, e in qualsiasi altra parte del fabbricato, salvo le targhette sulle porte d'ingresso dei singoli appartamenti.

#### **Art. 9**

Essendo vietato il sopraedificare, nessuna sopraelevazione potrà essere intrapresa dal proprietario dell'ultimo piano o dell'attico solare, nemmeno in via precaria.

#### **Art. 10**

Ogni condomino è tenuto ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni per evitare danni alle proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni.

Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Amministratore o dall'Assemblea per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi.

### **CAPO II RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

#### **Art. 11**

Ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione e amministrazione dell'edificio e a quelle relative alle innovazioni ed al funzionamento dei servizi comuni in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva, salvo quanto disposto dagli articoli seguenti.

#### **Art. 12**

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale dei soffitti, delle volte, dei solai e dei lastrici solari di uso esclusivo, si dividono secondo le regole degli articoli 1124 - 1125 - 1126 del Codice Civile.

Le spese riguardanti le parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno potrà farne.

Nel caso vi siano più scale, cortili, lastrici, solai, opere od impianti destinati a servire una parte dell'intero edificio, le spese sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità.

Le eventuali spese di riparazione o ricostruzione delle pavimentazioni dei marciapiedi fronteggianti i prospetti dell'edificio comune, per la quota parte che i regolamenti comunali pongono a carico dei condomini dell'edificio stesso, sono ripartite per 1/4 fra gli alloggi e locali a piano terreno aventi accesso diretto sulla strada e per 3/4 fra tutti i rimanenti alloggi dei piani superiori.

Le spese per i servizi di portierato, illuminazione degli androni, delle scale, dei cortili, ecc., sono ripartite fra i condomini in proporzione ai valori millesimali delle singole proprietà.

I proprietari dei locali al piano terreno, che non abbiano accesso negli androni, scale, cortili o in altri siti in proprietà comune, sono esclusi dai contributi della quota per i suddetti servizi.

### Art. 13

La spesa per il consumo dell'acqua, salvo che i singoli alloggi siano direttamente allacciati all'acquedotto civico e forniti di contatori individuali, è ripartita fra i proprietari degli alloggi in relazione all'effettivo numero di persone che occupano l'appartamento.

Le spese relative all'esercizio ed alla manutenzione di ascensore sono ripartite fra i condomini dei vari piani in quote progressivamente decrescenti dall'alto verso il basso in analogia alla ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione delle scale di cui all'art. 1124 del Codice Civile.

Qualora esistano più ascensori, tale ripartizione è eseguita separatamente per ciascun ascensore.

Le spese per la manutenzione dell'impianto comune di riscaldamento, esclusa quella riguardante le parti esistenti nei singoli alloggi che resta interamente a carico dei rispettivi proprietari, nonché le spese di esercizio, sono ripartite, senza facoltà di sottrarsi rinunciando al riscaldamento, fra i condomini i cui alloggi e locali partecipano al medesimo impianto in base ai metri cubi riscaldati.

### Art. 14

Ogni condomino assume per sé, suoi successori ed aventi causa l'obbligo di:

- a) provvedere direttamente, ed a proprie spese, a tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del proprio alloggio ed in particolare a quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare le persone, gli altri alloggi e le parti di uso comune;
- b) di versare all'Amministratore del Condominio, con le modalità che saranno indicate dal Condominio stesso:
  - 1) a) - una aliquota (mensile), da stabilirsi sulla base del preventivo annuale di spesa ed in proporzione al valore millesimale della sua proprietà, per la costituzione di un fondo comune con il quale far fronte alle spese di manutenzione ordinaria delle parti, delle aree ed impianti di uso comune;
  - 1) b) - una aliquota (mensile) aggiuntiva, da stabilirsi sulla base del preventivo annuale, per le spese relative al funzionamento dei servizi, al pagamento delle imposte, tasse, contributi, ecc., comuni a ciascun condomino;
  - 2) - una aliquota (mensile), da stabilirsi sulla base del preventivo annuale di spesa ed in proporzione al valore millesimale di proprietà, per la costituzione di un fondo di riserva con il quale far fronte alle opere di manutenzione straordinaria ed altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, delle parti, delle aree ed impianti di uso comune;
  - 3) - ove esistano parti o servizi comuni a più Condomini, una aliquota da determinarsi sulla base del preventivo annuale di spesa, per la costituzione di un fondo che gli Amministratori dei singoli Condomini interessati devono tenere a disposizione dell'Amministratore fiduciario di cui al successivo Capo VI per le spese relative alla manutenzione delle strade, spazi verdi, giardini, impianti, ecc., per il rimborso delle imposte e per il funzionamento dei servizi comuni a più amministrazioni.

I fondi di cui ai punti 1 - 2 - 3 devono essere depositati presso un Istituto bancario, sui distinti libretti di deposito, o di c.c. postale, intestati impersonalmente al Condominio.

L'Amministratore del Condominio rilascerà ricevuta delle somme a lui versate dai singoli condomini.

Il Condominio è tenuto a provvedere alla assicurazione del fabbricato contro i danni dell'incendio, dello scoppio del gas, della caduta del fulmine, di aerei ed altri eventi calamitosi nonché della responsabilità civile.

Spetta all'Assemblea dei condomini scegliere gli Istituti assicurativi e determinare la misura del capitale da assicurare che comunque non potrà essere inferiore all'ammontare complessivo risultante dalla somma dei valori attribuiti a ciascun appartamento ai fini della iscrizione ipotecaria.

Dovrà pure provvedersi alla annotazione, sulla relativa polizza di assicurazione, dei vincoli a favore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona fino a quando tutti gli alloggi costituenti lo stabile non siano stati completamente riscattati.

La spesa relativa è ripartita fra i condomini in proporzione ai valori millesimali.

### **CAPO III ASSEMBLEA DEI CONDOMINI**

#### **Art. 15**

L'Assemblea dei condomini delibera:

- 1) su eventuali integrazioni del Regolamento che non contrastino con quanto stabilito dal contratto e dalle norme del presente Regolamento;
- 2) sulla nomina, conferma e revoca dell'Amministratore ed all'eventuale sua retribuzione;
- 3) sul preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 4) sul rendiconto annuale dell'Amministratore sull'impiego del residuo;
- 5) sulle spese di carattere straordinario ivi comprese le opere di manutenzione straordinaria; sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e su prelevamenti dal fondo stesso;
- 6) sulle liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore;
- 7) sui ricorsi presentati dai condomini contro i provvedimenti dell'Amministratore;
- 8) sulle norme alle quali tutti i condomini devono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro dell'edificio.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni e su quant'altro espressamente previsto dal Codice Civile e non in contrasto col contratto e col presente Regolamento.

#### **Art. 16**

L'Assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria due volte all'anno per l'approvazione del bilancio preventivo entro Novembre e per la chiusura dell'esercizio finanziario entro Febbraio, e, in via straordinaria, ogni qualvolta l'Amministratore lo ritenga necessario o ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio ai termini dell'art. 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile (R.D. 30 marzo 1942 n. 318).

La convocazione è fatta mediante avviso da inviarsi per lettera raccomandata a ciascun condomino almeno 10 giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora della adunanza, l'ordine del giorno e la data dell'eventuale adunanza in seconda convocazione da stabilirsi non prima del giorno successivo, ed in ogni caso, non oltre 10 giorni da questa.

L'Assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione quando tutti i condomini sono stati invitati alla riunione e quando gli intervenuti - in proprio e per delega - rappresentano i 2/3 dei partecipanti al Condominio e i 2/3 del valore dell'intero edificio.

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

In seconda convocazione l'Assemblea delibera validamente con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 dei partecipanti al Condominio e almeno 1/3 del valore dell'edificio.

I convenuti all'Assemblea nominano di volta in volta un Presidente e un Segretario scelti, di massima, fra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore.

Delle deliberazioni dell'Assemblea è redatto processo verbale da trascriversi in un apposito registro da tenersi dall'Amministratore.

Al condomino che ne faccia richiesta scritta deve essere rilasciata dall'Amministratore copia conforme del verbale di Assemblea entro 15 giorni dalla richiesta medesima.

#### **Art. 17**

Ogni condomino può intervenire all'Assemblea anche a mezzo di rappresentante il quale deve essere munito di procura o di delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione, e non può rappresentare più di due condomini.

Qualora una quota di Condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea da designarsi dagli interessati.

In difetto di tale designazione vi provvederà per sorteggio il Presidente dell'assemblea.

I condomini debbono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interesse o per i quali esistano rapporti di forniture o lavori tra essi e il Condominio.

Il condominio che sia Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua gestione e della sua sostituzione.

## **CAPO IV AMMINISTRAZIONE**

### **Art. 18**

L'amministrazione e la sorveglianza del fabbricato sarà regolata secondo le norme in materia di Condomini previste dagli artt. 1129 - 1138 del Codice Civile.

L'Amministratore é nominato annualmente dall'Assemblea dei condomini la quale delibera validamente sia in prima, sia in seconda convocazione con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

### **Art. 19**

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'articolo 1131 del Codice Civile.

### **Art. 20**

L'Amministratore deve tenere:

- a) il regolamento del Condominio con le relative tabelle di ripartizione;
- b) il registro dei verbali;
- c) i bilanci preventivi e consuntivi;
- d) il registro di contabilità delle entrate e delle uscite sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro, in maniera che risultino ben distinte e separate le entrate e le spese riferentisi alle voci specificate nel precedente art. 14;
- e) il registro dei conti individuali dei singoli condomini;
- f) i contratti stipulati nell'interesse del Condominio;
- g) un elenco dei proprietari con le loro generalità;
- h) gli estremi del titolo di acquisto per ogni condomino;
- i) un tipo planimetrico dei piani dell'immobile;
- j) un inventario delle eventuali cose mobili di proprietà comune.

I libri di cui alle lettere b) - d) - e), debbono essere vidimati in ogni pagina da due condomini espressamente delegati dall'Assemblea.

I documenti sopra elencati devono essere dati in visione a ciascun condomino, nel luogo che l'Amministratore stabilirà.

Al condomino che ne faccia richiesta scritta l'Amministratore é tenuto a rilasciare una o più copie dei documenti sopraelencati, previo pagamento delle spese relative.

L'Amministratore deve provvedere:

- a) a riscuotere i contributi e ad effettuare il deposito, come indicato nel precedente art. 14;
- b) al funzionamento dei servizi comuni, al pagamento delle tasse e delle imposte ed alle opere di manutenzione ordinaria. L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferire nella prima Assemblea;
- c) a convocare l'Assemblea del Condominio;
- d) ad eseguire le deliberazioni dell'Assemblea, semprechè non contrastanti con il contratto di assegnazione in proprietà stipulato da ciascun assegnatario con l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona e con il presente Regolamento;
- e) ad assicurare l'osservanza del presente Regolamento;
- f) a comporre, se possibile, le eventuali divergenze fra i condomini;
- g) a stabilire le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, redigendo apposito regolamento interno, da sottoporsi all'approvazione dell'Assemblea e da portarsi a conoscenza di tutti i condomini;
- h) a stipulare, ove occorra, i contratti d'utenza per le forniture dell'acqua e dell'energia elettrica e quelli di altri eventuali servizi;
- i) agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia senza indugio all'Assemblea.

L'Amministratore dovrà, inoltre, adempiere alle altre attribuzioni previste dal C.C.

### **Art. 21**

L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Nel preventivo delle spese annuali e nei rendiconti le spese saranno classificate, oltre che per la destinazione, anche secondo i criteri di ripartizione.

L'Amministratore deve trasmettere copie dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino almeno 10 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea e per lo stesso periodo deve tenere a disposizione dei condomini i documenti giustificativi di spesa.

#### **Art. 22**

I conguagli risultanti dallo stato di ripartizione delle spese, approvati dall'Assemblea, devono essere versati dai condomini entro 20 giorni dalla ricezione dell'avviso di pagamento o dalla data di ciascuna scadenza.

In mancanza, l'Amministratore può, a termine dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (R.D. 30 Marzo 1942 n. 318), ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si protragga per un semestre l'Amministratore é autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

I suddetti provvedimenti sono addebitati senza alcun pregiudizio per gli atti che conseguano dai mancati o ritardati pagamenti.

### **CAPO V DISPOSIZIONI VARIE**

#### **Art. 23**

I rapporti di convivenza tra gli abitanti dell'edificio, siano essi condomini o inquilini, saranno regolati da apposito regolamento interno approvato con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 del Codice Civile.

#### **Art. 24**

Nel caso di trasgressione alle norme del Regolamento di Condominio i condomini, oltre al risarcimento degli eventuali danni, a termini delle precedenti disposizioni, sono tenuti al pagamento di una sanzione la cui entità sarà stabilita annualmente dall'Assemblea dei condomini con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 C.C. Tali somme verranno versate nel fondo di riserva.

#### **Art. 25**

Nel caso di alienazione il nuovo proprietario dell'alloggio subentra nei rapporti condominiali assumendo tutti i diritti e i doveri del cedente.

### **CAPO VI GESTIONE E AMMINISTRAZIONE DELLE AREE COMUNI A PIU' FABBRICATI**

#### **Art. 26**

Per la gestione e l'amministrazione delle opere relative alle parti comuni non comprese fra quelle di pertinenza dei singoli Condomini (spazi verdi, strade interne, impianti di illuminazione, impianti di irrigazione, ecc.) ogni Condominio dovrà nominare un rappresentante che potrà essere anche lo stesso Amministratore.

#### **Art. 27**

L'insieme dei rappresentanti costituisce l'Assemblea di gestione delle parti comuni di cui all'art. che precede. L'Assemblea elegge, nel suo seno, un Amministratore fiduciario.

Ogni rappresentante di Condominio ha diritto a tanti voti quanti sono i metri quadrati di superficie abitabile del Condominio rappresentato.

#### **Art. 28**

Per l'Amministrazione delle parti di cui all'art. 26 si applicano le norme del Codice Civile e particolarmente quelle riportate al Tit. VII del Libro 3° sempreché non in contrasto con il contratto e con il presente regolamento.

#### **Art. 29**

L'Assemblea provvede:

- a) alla gestione ed all'amministrazione degli impianti;
- b) alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi;
- c) alla ripartizione degli oneri e delle spese in parti proporzionali al numero dei metri quadrati di superficie abitabile di ogni singolo Condominio.

#### **Art. 30**

Ogni Condominio dovrà provvedere a versare all'Amministratore fiduciario la sua quota parte di spese ed oneri alle scadenze stabilite e secondo il piano di riparto approvato, come sopra, dall'Assemblea.

L'Amministratore fiduciario rilascerà ricevuta delle somme a lui versate dagli Amministratori condominiali.

#### **Art. 31**

Per le parti comuni di pertinenza anche di fabbricati assegnati totalmente in locazione, l'Azienda proprietaria, (o chi per esso in virtù del titolo e della legge) rappresenta un solo Condomino con tanti voti quanti sono i metri quadrati di superficie abitabile di sua proprietà.

Qualora, per effetto delle cessioni in proprietà, vengano creati nuovi Condomini, ognuno di questi dovrà nominare il suo rappresentante al quale verranno attribuiti tanti voti quanti sono i metri quadrati di superficie abitabile del nuovo Condominio stesso.

Di conseguenza tali voti verranno sottratti al numero precedentemente assegnato all'Azienda proprietaria degli alloggi in affitto.

### **CAPO VII RINVIO ALLA LEGGE COMUNE**

#### **Art. 32**

Per quanto non contemplato dal presente Regolamento e per quanto non in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni contrattuali e del Codice Civile.

### **CAPO VIII NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 33**

Il presente Regolamento diviene esecutivo dalla data di stipulazione del contratto e fino ad avvenuto integrale pagamento del prezzo da parte di tutti i condomini, con conseguente cancellazione della ipoteca relativa e non potrà essere modificato senza la preventiva espressa autorizzazione scritta dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona.

Approvato con delibera consigliere n. 24/4462 del 19-9-1979.