**Regolamento di condominio predisposto dal costruttore o dal proprietario unico originario dell'edificio**

Fabbricato sito in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

denominato “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”

costruito dalla società \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

**Art. 1**

*Rispetto del regolamento*

Il presente regolamento disciplina e stabilisce i rapporti di condominio del fabbricato descritto al seguente articolo 2 (*Oggetto del regolamento*).

Le norme del presente regolamento sono obbligatorie per tutti i condòmini, nonché per i loro eredi ed aventi causa.

Le norme contenute nel presente regolamento, disciplinanti materie diverse da quelle indicate al primo comma dell'art. 1138 c.c., potranno essere modificate soltanto con il consenso unanime di tutti i partecipanti al Condominio.

**Art. 2**

*Oggetto del regolamento*

Il presente regolamento ha ad oggetto il fabbricato sito in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, denominato “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”, sul suolo appartenente nel N.C.T. al Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con particella \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del foglio \_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Esso è costituito da aree esterne condominiali e private, da un edificio distinto in scala "Unica” comprendenti:

N°.\_\_ box auto al Piano Cantinato;

N°.\_\_ area condominiale, comprendente il cortile, l’ingresso scala e tutto il corpo scala;

N°.\_\_ appartamenti complessivi:

N°.\_\_\_\_ sottotetti di proprietà esclusiva;

N° \_\_\_\_ area a verde di proprietà esclusiva;.

**Art. 3**

*Proprietà comune*

Sono di proprietà comune in modo indivisibile ed irrinunciabile di tutti i condomini e dovranno restare al servizio di tutte le unità di proprietà esclusiva costituenti il condominio di cui all'articolo precedente le seguenti parti dello stabile e relative pertinenze:

1. le fondazioni, le strutture portanti, le facciate, la rete fognaria ed i canali di scarico delle acque bianche e nere (compresi eventuali tratti nei quali esigenze tecniche hanno fatto attraversare unità di proprietà esclusive) fino ai punti ove si attaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive;
2. androne, vano scala con relativi ballatoi, rampanti, scalini, ringhiere e finestre;
3. cancelli carrabile di accesso al piano cortile;
4. l’impianto di illuminazione, compreso quello dell’atrio;
5. il torrino della scala;
6. montante fecale dell’edificio;
7. gli spazi di manovra al Piano Terra;
8. l’area box e la discesa garage sono ad uso dei proprietari dei box;

ed in genere quanto previsto dall’art. 1117 c.c. che non risulti di uso esclusivo del singolo condomino del gruppo di condomini a cui sono destinate.

**Art. 4**

***Quote di comproprietà del condominio***

Le quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio sono espresse in millesimi nelle Tabelle allegate al presente Regolamento.

Non è consentito l’abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell’edificio al fine di sottrarsi al contributo alle spese per la loro conservazione.

.

**Art. 5**

*Lavori a carico di ciascun condomino*

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condòmini o compromettere la stabilità, l'uniformità estetica ed il decoro dell'edificio.

Sarà di particolare competenza dell'amministratore fare la relativa richiesta mediante lettera raccomandata; dalla data di questa, il condomino intimato sarà considerato in mora a tutti gli effetti, ove risulti che il relativo lavoro sia da eseguire.

**Art. 6**

*Opere di manutenzione*

La manutenzione degli infissi esterni e delle porte di caposcala è a carico dei singoli condòmini che ne sono proprietari.

Ove l'assemblea dei condòmini, con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., deliberi di addivenire alla riverniciatura e riparazione di tutti gli infissi esterni e di tutte le porte di caposcala o di eseguire uno di tali lavori con o senza la dipintura delle facciate, la spesa sarà a carico di ognuno in rapporto alle quote di millesimi indicate nella prima tabella.

Qualora un singolo condomino intenda autonomamente eseguire taluno di tali lavori agli infissi ed alle porte di caposcala, potrà farlo a proprie spese, purché il tipo e la tinteggiatura siano identici a quelli degli infissi e delle porte di caposcala di tutto l'edificio. In difetto, l'assemblea dei condòmini potrà obbligarlo al rifacimento dell'opera.

I singoli proprietari dovranno prestarsi, senza indennizzo, ad eventuali lavori nel proprio appartamento, per la esecuzione di manutenzioni e riparazioni che fossero richieste per la buona conservazione delle cose comuni ed, ove occorra, dovranno consentire, previo tempestivo avviso dell'amministratore, l'accesso nei locali di loro proprietà ai tecnici ed agli operai incaricati di sorvegliare ed eseguire le opere di manutenzione e riparazione di che trattasi.

Nel caso in cui siano deliberati lavori di riparazione, pulitura od altro alle facciate, copertura, terrazze ecc., i singoli proprietari dovranno consentire senza indennizzo la impostazione delle incastellature necessarie e l'appoggio eventuale di ponteggi sui davanzali delle finestre e sui balconi.

Ove tali lavori limitassero apprezzabilmente e per oltre 30 giorni l'uso della proprietà del singolo condòmino, questi avrà diritto ad essere risarcito dal condominio per tutto il periodo di ulteriore durata. Così pure saranno a carico di tutti i condòmini e saranno da ripartirsi secondo le quote applicabili per i lavori decisi, tutte le spese occorrenti per rimettere in pristino i locali e le cose del singolo condomino che abbiano subito i danni per effetto della esecuzione di opere di interesse comune.

**Art. 7**

*Innovazioni*

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Per le innovazioni alle cose comuni deve farsi rinvio a quanto è prescritto dal Codice Civile.

I condomini possono eseguire all’interno dei locali di loro proprietà lavori ed impianti che rendano confortevole l’uso dei locali stessi.

Sono comunque vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

**Art. 8**

*Divieti*

I proprietari degli appartamenti dovranno vigilare affinché la tranquillità del complesso immobiliare non sia turbata per fatto proprio o di persone di famiglia, di ospiti, locatari, visitatori o persone di servizio.

È consentita la locazione di essi, vuoti o ammobiliati, purché per l'intero appartamento ed a persone di buona reputazione.

In ogni caso è tassativamente vietato adibire gli appartamenti ed i locali terranei:

a) in genere, per qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condòmini e che sia contrario al decoro dell'immobile o che ne turbi il pacifico godimento singolo o collettivo quale sopra descritto;

b) per uso di officine di riparazione meccaniche.

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti comuni destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. in ogni caso, è data preventiva notizia all'amministratore di condominio.

Ciascun condominio può servirsi delle cose o parti comuni non alterandone la destinazione e non impedendo agli altri di goderne.

Si fa altresì divieto ai condòmini:

a) di gettare rifiuti e qualsiasi altro oggetto da finestre, terrazze o balconi;

b) di battere panni, tappeti od altro da finestre, terrazze, balconi o di sciorinare e stendere panni sulla via pubblica;

c) di lasciare bambini nelle scale, negli androni e nella guardiola;

d) di apportare variazioni agli impianti e nell'interno dei locali di singola proprietà senza preventivo benestare dell'amministratore;

e) di ingombrare le scale, i pianerottoli, gli androni ed ogni altro spazio o locale di proprietà comune con mobili ed oggetti in genere.

f) di tenere negli appartamenti materiali infiammabili, esplosivi, o sostanze chimiche irritanti o corrosive e/o maleodoranti;

g) di compiere qualsiasi atto od opera contraria al presente regolamento od alle leggi.

**Art. 9**

*Criteri per la ripartizione delle spese*

Le spese per la conservazione, riparazione, ordinaria e straordinaria, e ricostruzione delle parti, locali, cose, impianti, totalmente o parzialmente comuni e/o destinate ad uso comune, sono ripartite fra i condomini in ragione delle rispettive quote di comproprietà ed uso secondo le tabelle allegate.

In particolare:

1. La tabella “ A ” (proprietà generale ) comprende tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio. Essa serve per la ripartizione di quelle spese a cui devono concorrere tutte le unità.
2. La tabella “ B “ (tabella scala) serve per la ripartizione delle spese della scala.
3. La tabella “C” (tabella box) serve per la ripartizione delle spese necessarie nell’area box e la discesa garage.

**Art. 10**

*Obbligatorietà di partecipazione*

Le spese per l’impianto TV centralizzato e satellitare, impianto citofonico, impianto autoclave sono obbligatorie per i condomini anche se di fatto non ne usufruiscono per loro volontà e sono ripartite in base ai millesimi di proprietà.

**Art. 11**

*Assicurazioni*

L’edificio dovrà essere assicurato contro i danni derivanti dal fuoco, fulmini, scoppio del gas i danni delle acque, gli accidenti causati dall'elettricità e contro la responsabilità civile per danni a terzi.

**Art. 12**

*Obblighi dei condòmini*

Ogni condomino deve notificare per iscritto all'amministratore il proprio domicilio; in difetto si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà all'interno del complesso immobiliare.

Nel caso di vendita o di trasferimento a qualsiasi titolo degli appartamenti, gli aventi diritto dovranno esibire copia autentica del relativo atto all'amministratore e procedere di accordo con il medesimo alla liquidazione delle somme eventualmente dovute dal precedente proprietario, in modo che gli altri condòmini non abbiano in alcun caso a sopportare delle perdite per effetto del trasferimento di proprietà.

In caso di vendita all'asta pubblica, "giudiziaria" o "volontaria", l'aggiudicatario sarà tenuto a pagare, oltre il prezzo di aggiudicazione, tutte le spese dovute dal precedente proprietario all'amministrazione del condominio.

**Art. 13**

*Richiamo alle norme del codice civile*

Per tutto ciò che non è espressamente previsto dal presente regolamento si farà riferimento alle norme contenute negli articoli 1117 ss del codice civile.