



Il regolamento condominiale dalla A alla Z

Pubblicato Giovedì, 07 Maggio 2015 11:44

Per legge, quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a 10, è necessario dotarsi di un **regolamento condominiale ordinario** grazie al quale vengono messe nero su bianco le norme che il condominio si è dato in merito a:

- uso delle parti comuni
- la ripartizione delle spese
- diritti e obblighi di ciascun condomino
- tutela del decoro dell'edificio
- amministrazione del condominio

Le norme in esso inserite non sono altro che il frutto della collettività dei condomini che sanciscono cosa può o non può essere fatto all'interno del condominio nel rispetto dell'intera collettività presente nell'edificio.

Anche se il potere dell'assemblea condominiale è molto ampio sulla scelta delle norme da inserire nel regolamento condominiale, **non è possibile approvare un regolamento in contrasto con le norme del codice civile** che lo regolano.

Ad esempio le norme che vietano ai condomini i diritti sulle parti comuni o il possesso di animali domestici non possono essere approvate dall'assemblea: laddove siano già presenti perché contenute in un vecchio regolamento condominiale, non sono valide poiché prevale la legge su di esse.

In contrapposizione al regolamento condominiale ordinario appena descritto, si parla di **regolamento contrattuale** quando indichiamo un atto che:

- limita i diritti dei singoli condomini sulle rispettive proprietà individuali o sulle parti comuni;
- amplia i poteri di uno o più condomini
- attribuisce maggiori diritti ad uno o più condomini

A differenza del precedente deve essere richiesto l'accordo di tutti i condomini per la sua definizione ed è approvato all'unanimità dei partecipanti all'assemblea condominiale.

Per la sua specificità deve inoltre essere redatto per iscritto ed allegato ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari in caso di vendita poiché deve essere accettato dagli acquirenti.