

Adnkronos Ultim'ora – 22/04/2024 18:29:00

Il regolamento condominiale contrattuale

(Adnkronos) - Il regolamento condominiale rappresenta un documento essenziale per regolare la convivenza all'interno di un condominio. All'interno di tale documento infatti sono riportate norme e indicazioni fondamentali che disciplinano l'uso degli spazi comuni, i compiti dell'amministratore, le eventuali sanzioni per coloro che non rispettano il regolamento. La normativa vigente contempla diverse tipologie di regolamento condominiale. Tra queste, il regolamento condominiale contrattuale ha un ruolo particolare. Tale documento infatti ha la capacità di andare a influire direttamente sulle parti di proprietà privata e di modificare l'elenco delle parti comuni, superando di fatto le indicazioni di un normale regolamento di condominio. Il regolamento condominiale contrattuale deve essere approvato all'unanimità, un fatto che garantisce che ciascun condomino sia informato e d'accordo sulle norme che regolano la vita nel condominio, comprese quelle che possono limitare l'uso della proprietà privata. In questo senso, ad esempio, può accadere che il regolamento condominiale contrattuale limiti l'uso di balconi o terrazzi o la destinazione d'uso di un'unità immobiliare. Un altro punto fondamentale del regolamento condominiale contrattuale è la sua capacità di derogare alle norme generali che regolano l'utilizzo delle parti comuni. In tal caso, può ad esempio indicare l'assegnazione esclusiva del lastrico solare o del cortile interno a uno o più condomini, andando così a modificare la destinazione delle parti comuni. In aggiunta, tale tipologia di regolamento condominiale può introdurre criteri diversi di ripartizione delle spese condominiali, come ad esempio la suddivisione in parti uguali a prescindere dalla classica divisione in base alle tabelle millesimali, a seconda di particolari esigenze di uno specifico condominio. Ricordiamo che il regolamento di condominio diventa obbligatorio quando vi sono più di dieci unità, in modo che vi siano regole chiare e condivise per la gestione delle parti comuni. In caso di condomini con meno di dieci unità il regolamento condominiale è invece facoltativo. L'approvazione del regolamento condominiale richiede la convocazione dell'assemblea che decida a maggioranza in rappresentanza di almeno metà del valore dell'edificio, in modo che le norme adottate rappresentino le volontà e il consenso di buona parte dei condomini. In questo senso, l'approvazione del regolamento condominiale rimane meno vincolante rispetto all'approvazione del regolamento condominiale contrattuale che, come detto, necessita dell'approvazione all'unanimità. In questo secondo caso, infatti, il regolamento rappresenta un obbligo vincolante per tutti i condomini, assicurando che ogni disposizione venga accettata da ciascun proprietario.