

La Camera Condominiale Varese spiega l'importanza del regolamento condominiale

Pubblicato: Lunedì 16 Ottobre 2023



Per una pacifica convivenza occorre in genere essere rispettosi degli altri e in condominio, in particolare, per avere una convivenza civile e il più possibile tranquilla, è necessario rispettare il **regolamento condominiale**, fonte di diritti e obblighi per tutti i condòmini.

Chi vive in un condominio sa perfettamente quanto sia importante avere delle **regole scritte** a cui far riferimento affinché si possa convivere in armonia con i vicini. Il regolamento condominiale è **obbligatorio** che sussiste **quando il numero di condòmini è superiore a dieci**, anche se nei complessi condominiali più piccoli nulla vieta che si decida di stilare uno, in ossequio a quanto dicevano i latini “verba volant scripta manent”.

Qualcuno si chiederà perché stilare un regolamento condominiale laddove abbiamo il codice civile che prevede norme precise che chiunque dovrebbe rispettare?

I due strumenti sono complementari perché se da un lato il codice civile stabilisce quando debba essere necessariamente stilato un regolamento di condominio e quali “tematiche” debba riguardare, spesso quanto stabilito all’interno del regolamento condominiale va a completare elementi non considerati prima.

In ogni caso è necessario che eventuali **deroghe al regolamento** siano **approvate all’unanimità** in assemblea sempre che non si tratti di norme imperative e inderogabili del Codice Civile stesso, nel qual

caso non sono ammesse deroghe.

Norme inderogabili sono ad esempio il divieto per i condomini di rinunciare ai propri diritti di proprietà sulle parti comuni. In alcuni casi è concessa la possibilità di rinunciare all'uso (un esempio è la possibilità di staccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato); il divieto di assumere comportamenti che arrechino danno alle parti comuni del condominio e così via.

Nel 2013 è entrata in vigore la **legge 220/2012**, conosciuta come **“Nuova riforma del condominio”** che ha introdotto diverse novità sostanziali quali ad esempio la necessità, per poter essere nominati amministratori, di essere in possesso di determinati requisiti, l'obbligo di nominare un amministratore laddove il numero di condòmini sia superiore a nove, l'impossibilità per il regolamento condominiale di non contenere il divieto di tenere animali domestici, il regolamento delle spese di manutenzione e un aggiornamento in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e tutta un'altra serie di norme necessarie per la gestione del condominio.

Con il nuovo regolamento condominiale le parti comuni sono state oggetto di alcune riforme importanti che è bene conoscere. **In caso di violazione di una norma del regolamento condominiale, si può chiedere l'intervento dell'amministratore.** Qualora ciò non fosse sufficiente, il mancato rispetto delle regole sia reiterato o vengano violate normative relative al diritto privato, è possibile anche ricorrere al giudice.

Camera Condominiale di Varese

viale Ticino 24, Gavirate (VA)

Tel/Fax: 0332 629323

E-mail: info@cameracondominialevarese.it

Sito internet Camera Condominiale Varese

Pagina Facebook

di A cura dell'avv. Sabina Vuolo