

COSE di CASA

N. 6 GIUGNO 2026

2 €



MIX CREATIVI DI STILI E COLORI

IL MENSILE PER VIVERE MEGLIO LA CASA

MINI OPEN SPACE DI **45 MQ**
CON MOBILI SU MISURA

68 MQ D'EPOCA RINNOVATI
IN CHIAVE CONTEMPORANEA

87 MQ RIACQUISTANO
FASCINO CON PEZZI VINTAGE

IDEE DA COPIARE

• **LUCI SU BINARIO CIRCOLARE**

• **LA CONSOLE CHE CONTIENE**

SOLUZIONI PER IL **SOTTOTETTO**

CUCINA: 20 RISPOSTE UTILI
PER FARE LA SCELTA GIUSTA

AVERE UN LETTO IN PIÙ

SOGGIORNO IN 3 VERSIONI
CON LE PROPOSTE D'ARREDO

PERSONALIZZARE LA **DOCCIA**

OUTDOOR DA VIVERE

ZANZARIERE A CONFRONTO

VANTAGGI E BENEFICI DELLA
COIBENTAZIONE TERMICA



IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Fondamentale per definire tutti gli **aspetti relativi alla condivisione** degli spazi e dei servizi, può nascere con l'edificio o essere redatto in seguito

Gli stabili **con più di dieci condòmini** devono obbligatoriamente essere dotati di un regolamento condominiale che, come prevede l'articolo 1138 del Codice civile, contenga "le norme circa **l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese**, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condòmino, nonché un insieme di norme che tutelano il decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione".

• Ne esistono **tre tipologie** - contrattuale, assembleare e giudiziale - dalle differenze sostanziali, e ogni condòmino può prendere l'iniziativa per la sua stesura, se mancante, o per la revisione di uno già esistente.



***** L'art. 1138 del Codice civile è specificatamente dedicato al "Regolamento di condominio" e precisa che, una volta approvato, il documento va allegato al registro dei verbali delle assemblee (come descritto al punto 7 dell'articolo 1130).

CONTRATTUALE

È solitamente **predisposto dal costruttore** dello stabile e accettato da tutti i proprietari al momento dell'acquisto delle singole unità immobiliari. • Avendo appunto natura di contratto, è **richiamato negli atti d'acquisto** e può prevedere limitazioni ai diritti soggettivi dei singoli condòmini. • Se per modificare le disposizioni di natura regolamentare (quindi di solo utilizzo) è sufficiente il **voto favorevole della maggioranza** degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi), per cambiare le norme contrattuali (relative ai limiti di utilizzo di un bene esclusivo) è obbligatoria

l'unanimità. • Il regolamento contrattuale ha quindi un **potere quasi inscalfibile** e cede il passo solo alle norme cosiddette "inderogabili" contenute nel Codice civile, nelle disposizioni di attuazione e nelle norme emanate da enti superiori, come Stato ed enti locali. • Tali regole riguardano **in generale i diritti dei condòmini** sulle parti comuni, l'indivisibilità di queste ultime, le innovazioni condominiali, la nomina o revoca dell'amministratore e i suoi obblighi, la rappresentanza, il dissenso dei condòmini rispetto alle liti, la **costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni** (possibilità di impugnazione).

ASSEMBLEARE

Si tratta della **tipologia predisposta dall'assemblea** dei condòmini, quando questi siano più di dieci. • Il Codice civile prevede che ognuno di essi possa prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento o per la revisione di uno esistente. Il documento viene approvato con la **maggioranza prevista dall'articolo 1136** del

Codice, ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi). • Lo stesso quorum è richiesto per le modifiche successive delle norme contenute nel regolamento che - è bene specificare - hanno tutte **natura regolamentare**. • Il regolamento assembleare può

essere impugnato dai partecipanti dissenzienti davanti all'autorità giudiziaria entro 30 giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. • Sarà poi il giudice a decidere con un'unica sentenza sulle opposizioni proposte e il regolamento approvato avrà **effetti anche per gli eredi e gli aventi causa** dei partecipanti.

GIUDIZIALE

La terza e ultima tipologia esistente è definita "giudiziale", in quanto **approvata dall'autorità giudiziaria** quando l'assemblea condominiale non riesce a raggiungere il quorum per licenziare il documento.

• Va specificato che **il giudice in nessun caso si sostituisce all'assemblea**, semmai approva un regolamento proposto in precedenza da uno o più

condòmini, risolvendo una controversia che vede gli stessi partecipanti ricorrenti contrapposti all'assemblea. • Negli anni la giurisprudenza ha precisato a più riprese che i regolamenti giudiziali hanno **efficacia vincolante per tutti** i componenti della collettività condominiale, indipendentemente dal fatto che l'adozione sia avvenuta nel dissenso, totale o parziale.

E SE LE NORME NON VENGONO RISPETTATE?

Chi non si attiene al regolamento può essere sanzionato, come stabilisce l'articolo 70 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice civile che prevede **sanzioni fino a 200 euro** (che possono arrivare a 800 euro in caso di recidiva). • La possibilità deve però essere contenuta in maniera esplicita nel regolamento.

• La sanzione viene **deliberata dall'assemblea** che si esprime con voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, pari almeno alla metà del valore dell'edificio. • La somma incassata rientra nel fondo per le spese ordinarie, gestito dall'amministratore, ma non può essere superiore alla misura massima consentita dal Codice. • Il colpevole ha **30 giorni** (a decorrere dalla delibera che ha disposto la sanzione) per impugnare il provvedimento davanti al giudice.

IL CASO PARTICOLARE DEL B&B IN CONDOMINIO

Negli ultimi anni molti proprietari hanno deciso di avviare, **anche in forma non imprenditoriale**, un'attività di affitto breve nel proprio alloggio, garantendosi in tal modo un'entrata economica alternativa. • Nel caso però il regolamento condominiale di tipo contrattuale vieti tale attività, per poter procedere non resterebbe altra soluzione che **modificare il documento** con il voto unanime di tutti i condòmini. • La questione ha fatto molto discutere e diverse sentenze sono giunte alla conclusione che, affinché il divieto sia considerato valido, è **necessario che sia esplicito**. • Non basta dunque che venga riportata semplicemente una dicitura tipo "gli appartamenti devono essere destinati a uso abitativo ed è vietata qualsiasi attività commerciale".